

Årsredovisning

2012



Brf Ringen i
Västerhaninge



Föreningen

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ringen i Västerhaninge, 769615-6418, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret den 1 januari 2012 till och med den 31 december 2012.

Medlemmar

Antalet medlemmar var den 31 december 2012 273 stycken.

Lägenhetsöverlåtelse och upplåtelse

Av föreningens lägenheter har under året 30 stycken överlåtits. Föreningen har under året upplåtit 3 lägenheter till nya medlemmar. Vid årsskiftet återstår 76 hyresrätter.

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-fyra våningar, 36 trapphus och 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.

Vår- och höststädning

Under året anordnade styrelsen två städdagar för föreningens samtliga medlemmar. Uppslutningen var god och vi fick rent och snyggt både på gårdar och i källare.

Parkeringsplatser

Föreningen har 211 parkeringsplatser varav 86 platser är varmgarage.

Föreningens lokaler

Föreningen har lägenhetsförråd, allmänna lokaltymmen, cykel- och barnvagnsrum, 3 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 kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring i Folksam för samtliga medlemmar/lägenheter.

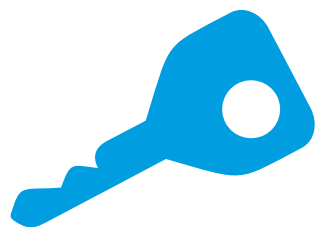
Information

Föreningens hemsida

Under 2012 fick föreningens hemsida nytt utseende. Styrelsen har satsat på att lägga upp kontinuerlig och beständig information och hålla hemsidan uppdaterad.

Skriften Vi i Ringen

Skriftens syfte är att medlemmarna ska få all den information som är nödvändig kring projekt inom föreningen. Under 2012 utkom fem nummer av Vi i Ringen.



Styrelsen & förtroendevalda

Styrelsen

Styrelsen har under året bestått av följande personer:

Jolan Wennberg	Ordförande
Louise Hallberg	Ledamot
Jan Widlund	Ledamot
Nils Hjelm	Ledamot
Tapani Mikkola	Ledamot t.o.m. 2012-05-22
Eva Ljungdahl	Ledamot fr.o.m. 2012-05-22
Gun Björling	Suppleant
Gunnar Brinklöv	Suppleant t.o.m. 2012-05-22
Marina Nilsson	Suppleant fr.o.m. 2012-05-22
Lovisa Karlevall	Suppleant fr.o.m. 2012-05-22

Styrelsens arbete

Styrelsen har under året haft tolv 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 så kallad styling och möblering av lägenheterna.

Revisorer

Ordinarie revisor har varit, KPMG med huvudansvarig revisor Johan Berglund.

Valberedning

Valberedningen har sedan föreningsstämman 2012 bestått av Johan Kjerstad, Maria Gustafsson och Ulf Vinberg. Sammankallande har utsetts inom gruppen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2012. I stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar, varav sex medlemmar röstade genom fullmakt. Därtill var ett antal medföljande personer som icke röstberättigad maka, make eller sambo närvarande.

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 2011 års förvaltning. Tre motioner behandlades.

Den 16 oktober hölls en extra föreningsstämma där två propositioner från styrelsen behandlades. I stämman deltog 53 röstberättigade medlemmar, varav sex medlemmar röstade genom fullmakt. Stämman beslutade att teckna avtal med Ownit gällande kollektiv bredbandsuppkoppling samt att med minsta marginal avslå styrelsens förslag om nybyggnation av lägenheter.



Inre & yttre åtgärder

Underhåll och större investeringar under 2012

Upprustning och försäljning av hyreslägenheter

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

Passersystem

Under 2012 har passersystemet driftssatts i samtliga portar och tvättstugor. Det som återstår är att driftsätta porttelefonerna. För detta behövs den bredbandsuppkoppling, som kom på plats under det första kvartalet 2013. Först när detta driftsatts och fungerat under ett par månader kommer låset att bytas ut i portarna.

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. Under 2012 har sopnedkast tätats på de ställen där de gamla soprummen har hyrts ut som förråd.

Energioptimering

På Ringvägen 136-142 och 128-134 har termostater monterats i samtliga lägenheter vi fått tillträde till. Detta har gett en liten energibesparing. Under 2012 installerades prognosstyrning till värmeundercentralen på Ringvägen 124. Denna betjänar halva föreningen. Effekterna av dessa åtgärder har kunnat uppmätas under början av 2013 till en besparing om 2-5 % under vintermånaderna. Effekterna fortsätter att utvärderas.

Trasiga och igensatta ventiler på bl.a. Ringvägen 112-116 har åtgärdats för att förbättra flödet och funktionen i värmesystemet.

Felanmälningarna och klagomålen om kalla lägenheter har minskat efter dessa insatser.

Oljesanering

På Ringvägen 122 hittades under 2012 olja från en gammal värmepanna. Detta skulle ha sanerats i samband med att pannan togs ur bruk för mer än 10 år sedan. Oljan har sanerats.

Upprustning av tvättstugor

Under 2012 har tvättstugorna på Ringvägen 116 och 140 slutförts i och med monteringen av passer- och bokningssystem.

Projektering nya lägenheter

Vid extrastämman den 16 oktober 2012 presenterade styrelsen ett förslag till nybyggnation av lägenheter som innebar att lämpliga utrymmen skulle säljas på rot till en byggtreprenör som skulle projektera och bygga lägenheter för försäljning. Stämman röstade med minsta marginal emot detta förslag och gav styrelsen i uppdrag att återkomma till den ordinarie föreningsstämma 2013 med ett mer utförligt förslag där man närmare preciserar vilka ytor som skulle vara aktuella för ombyggnation.

Skadegörelse och inbrott

Under 2012 drabbades föreningen av flera inbrott i källare och källarförråd. Föreningen drabbas även med jämna mellanrum av kostnader för att transportera bort skräp och lämnat bohag från våra källare samt för att ta bort klotter. Med installationen av passersystem och ett framtida byte av källardörrar hoppas vi att åtminstone dessa inbrott skall kunna minimeras. Att minska kostnaderna för rensning/borttransport av skräp i källare kan endast vi själva gemensamt bidra till.



Viktiga händelser efter 2012

Installation av bredbandsnät

En extra föreningsstämma beslutade den 16 oktober 2012 att teckna avtal med Ownit om en kollektiv bredbandsanslutning. Det beslutades samtidigt att detta skulle vara klart att driftsättas till sommaren 2013. Installationen har påbörjats i mars 2013 och skall vara klar lagom till midsommar 2013.

Installationen innebär att samtliga lägenheter för 155 kronor per månad kommer att få tillgång till 100 Mbit/s symmetrisk bredbandsanslutning. Hyresgästerna kommer även de att ha möjlighet att ansluta sig.

Omläggning av tak

Föreningens tak är i dåligt skick och på flera ställen har detta lett till vattenskador som är kostsamma för föreningen och besvärande för den som bor under en läcka.

Styrelsen beslutade 2012 att påbörja en omläggning av samtliga tak. I samband med detta kommer antalet genomföringar att minskas drastiskt och därmed riskerna för nya läckage.

Arbetet skulle ha påbörjats redan under hösten 2012 men vintern kom tidigt och starten har fått skjutas till våren 2013.

Renovering av fönster

Även föreningens fönster är i dåligt skick och behöver åtgärdas. Styrelsen beslutade 2012, efter en inventering att samtliga fönster i föreningen skall renoveras med start våren 2013. Arbetet beräknas starta i maj och vara klart innan vintern 2013.





Ekonomi

Månadsavgifterna och hyror

Från och med den 1 oktober 2012 höjdes månadsavgifterna för bostadsrätterna med 2,0 %.

För hyresrätterna gjorde styrelsen i mars 2012 en framställan till hyresgästföreningen om hyresförhandling. Under juni 2012 kom parterna överens vilket innebar en hyreshöjning på 2,3 % för hyresrätter vilket slog igenom den 1 juli. Utöver detta har parterna även kommit överens om ett hyrespåslag om 40 kronor från och med den dag då passersystemet togs i drift.

Förvaltning

Föreningen har haft AdEx Fastighetsutveckling AB som ekonomisk och teknisk förvaltare för hela 2012. Föreningen har avtal med KEAB-gruppen för städning och med Firmus Entreprenad AB gällande markskötsel.

För snöröjning har föreningen 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 2012 har 3 lägenheter upplåtits av föreningen. Försäljningarna även gett ett tillskott till föreningens kassa på 3 001 777 kronor efter att föreningens kostnader för försäljningarna räknats bort. Lånet hos Akelius har minskats med 2 167 288 kronor och uppgår vid årsskiftet till 20 141 613 kronor.

Ekonomisk utveckling

Föreningen har haft intäkter på 16,4 miljoner och kostnader på 16,9 miljoner, vilket ger en förlust på 475 TKR.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	-8 631 343
Årets resultat	-475 740
Reservering till yttre fond enligt stadgarna	-334 563

Återstår till stämmans förfogande -9 441 646

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

Att ur yttre fond ianspråkta 3 873

Att i ny räkning överförs - 9 445 519

Resultaträkning

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	15 269 850	14 962 021
Övriga förvaltningsintäkter	2	1 169 455	1 341 650
		16 439 305	16 303 671
RÖRELSENS KOSTNADER			
Löpande underhåll		-429 731	-417 426
Planerat underhåll	3	-3 873	-210 283
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	4	-434 075	-415 110
Driftskostnader	5	-6 934 058	-6 827 213
Administrationskostnader	6	-189 182	-213 581
Styrelsearbete och revision	7	-445 308	-427 006
Avskrivningar anläggningstillgångar		-1 702 191	-1 706 040
		-10 138 418	-10 216 659
Rörelseresultat		6 300 887	6 087 012
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		7 155	7 446
Räntekostnader		-6 783 781	-6 954 973
		-6 776 626	-6 947 527
Årets resultat		-475 739	-860 515

Balansräkning tillgångar

TILLGÅNGAR	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	176 718 437	178 100 937
Standardförbättringar	9	7 858 259	7 290 146
Mark		49 569 938	49 569 938
Markanläggningar	10	771 721	384 551
Pågående byggnation	11	2 064 950	1 738 794
Inventarier	12	0	24 092
		236 983 305	237 108 458
Summa anläggningstillgångar		236 983 305	237 108 458
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		78 864	130 485
Kundfordringar		16 833	12 700
Skattefordringar		0	5 449
Övriga fordringar		0	1 653
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		480 559	1 177 763
		576 2561	1 328 050
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 831 173	1 021 749
Summa omsättningstillgångar		2 407 429	2 349 799
SUMMA TILLGÅNGAR		239 390 734	239 458 257

Balansräkning eget kapital & skulder

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
EGET KAPITAL	13		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		81 125 753	79 646 705
Upplåtelseavgifter	14	10 063 942	8 541 213
Underhållsfond		543 599	419 319
		91 733 294	88 607 237
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-8 631 343	-7 646 548
Årets resultat		-475 740	-860 515
		-9 107 083	-8 507 063
Summa eget kapital		82 626 211	80 100 174
Långfristiga skulder	15		
Skulder till kreditinstitut		134 501 015	134 628 439
Säljarrevers		20 141 613	22 308 901
Summa långfristiga skulder		154 642 628	156 937 340
Kortfristiga skulder			
Kortfristid del av långfristig skuld		119 397	111 370
Leverantörsskulder		378 591	539 884
Skatteskulder		30 851	0
Övriga skulder		36 541	24 287
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 556 514	1 745 202
Summa kortfristiga skulder		2 121 895	2 420 743
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		239 390 734	239 458 257

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, mäklarakvoten 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.

Noter

NOT 1 ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

	2012	2011
Årsavgifter	9 437 647	8 990 052
Hysesintäkter bostäder	4 780 073	4 937 386
Hysesintäkter lokaler och antennplatser	211 726	213 548
Hysesintäkter garage och p-platser	840 403	821 036
	15 269 849	14 962 022

NOT 2 ÖVRIGA INTÄKTER

	2012	2011
El-avräkningsintäkter	1 075 526	1 042 552
Intäkter tillägg hyresrätt	77 305	82 599
Aviserad fastighetsskatt	4 488	4 488
Tillägg avseende snöröjning	0	158 250
Diverse övriga intäkter	12 136	53 760
	1 169 455	1 341 649

NOT 3 PLANERAT UNDERHÅLL

Årets planerade underhåll har bestått av markförbättringar.

NOT 4 FASTIGHETSAVGIFT OCH FASTIGHETSSKATT

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 365 kr per lägenhet. Fastighetsskatten på lokaler har uppgått till 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Noter

NOT 5 DRIFTSKOSTNADER

	2012	2011
El	1 390 297	1 381 612
Värme	2 184 059	2 365 257
Vatten och avlopp	688 626	633 985
Renhållning och kompostering	222 017	208 078
Kabel TV	78 280	79 129
Teknisk och ekonomisk förvaltning, mark- och fastighetsskötsel, städ, drift, felanmälan	1 833 559	1 776 498
Snöröjning	365 038	219 352
Fastighetsförsäkring	143 711	134 419
Myndighetskrav	0	8 505
Jour och bevakning	27 939	20 330
Parkeringsbevakning	533	50
	6 934 059	6 827 215

NOT 6 ADMINISTRATIONSKOSTNADER

	2012	2011
Telefon	18 828	18 847
Datorkostnader	19 225	3 679
Post	8 004	11 755
Kontorsmaterial	6 079	3 109
Hyra av kontorsmaskiner	34 216	69 255
Konsultarvoden	7 900	11 350
Juridiska kostnader	0	3 125
Avhysning- och inkassoärenden	78 185	74 437
Övriga kostnader	16 745	18 024
	189 182	213 581

NOT 7 STYRELSEARBETE OCH REVISION

	2012	2011
Styrelsearvode	150 000	150 000
Sociala avgifter	43 467	45 745
Styrelseomkostnader (dagordningar, möten, rapporter, protokoll)	25 576	25 961
Revisionsarvoden	68 088	71 291
Medlemsinformation	61 937	23 462
Föreningsstämma	95 104	71 900
Föreningsverksamhet	1 136	38 647
	445 308	427 006

Noter

NOT 8 BYGGNADER

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

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	184 333 437	184 333 437
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	184 333 437	184 333 437
Ingående avskrivningar	-6 232 501	-4 850 001
Årets avskrivningar	-1 382 500	-1 382 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 615 001	-6 232 501
Utgående redovisat värde	176 718 436	178 100 936
Taxeringsvärden byggnader	82 645 000	82 645 000
Taxeringsvärden mark	28 876 000	28 876 000

NOT 9 STANDARDFÖRBÄTTRINGAR

Avskrivningstid: 10-100 år

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 082 683	5 262 496
Inköp	361 695	2 762 341
Omfört från pågående till avslutade projekt	460 252	57 846
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 904 631	8 082 683
Ingående avskrivningar	-792 539	-520 102
Årets avskrivningar	-253 833	-272 437
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 046 372	-792 539
Utgående redovisat värde	7 858 259	7 290 144

Årets anskaffningar har bestått av:

Upprustning av tvättstugor	272 968
Upprustning av lägenheter	20 615
Asbestsanering	68 112

Noter

NOT 10 MARKANLÄGGNINGAR

Avskrivningstid 20 år.

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	406 369	15 000
Inkö	0	377 984
Omklassificeringar från pågående byggnation (sopskåp)	428 935	13 385
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	835 304	406 369
Ingående avskrivningar	-21 818	-1 500
Årets avskrivningar	-41 765	-20 318
Utgående ackumulerade avskrivningar	-63 583	-21 818
Utgående redovisat värde	771 721	384 551

NOT 11 PÅGÅENDE BYGGNATION

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 738 794	1 367 472
Inköp	1 215 343	442 553
Omföring till avslutade projekt	-889 187	-71 231
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 064 950	1 738 794
Utgående redovisat värde	2 064 950	1 738 794

ÅRETS PÅGÅENDE BYGGNATION BESTÅR AV:

Passersystem / Låsbyte	1 143 531
Fönsterrenovering	134 299
Energioptimering	321 049
Projektering nya lägenheter	55 341
Takomläggning	192 647
Underhållsbesiktning och underhållsplan	218 084

Noter

NOT 12 INVENTARIER

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	161 679	161 679
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 679	161 679
Ingående avskrivningar	-137 587	-106 806
Årets avskrivningar	-24 092	-30 781
Utgående ackumulerade avskrivningar	-161 679	-137 587
Utgående redovisat värde	0	24 092

NOT 13 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	INBETALDA INSATSER	UPPLÅTELSE AVGIFT	YTTRE FOND	FRITT EGET KAPITAL
Belopp vid årets ingång	79 646 705	8 541 213	419 319	-8 507 063
Inbetalda insatser	1 479 048			
Inbetalda upplåtelseavgifter		1 522 729		
Avsättning till yttre fond			334 563	-334 563
Ianspråktagande ur yttre fond			-210 283	210 283
Årets resultat				-475 739
Belopp vid årets utgång	81 125 753	10 063 942	543 599	-9 107 083

Yttre fond är avsedd att användas som resultatutjämning 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

	2012-12-31	2011-12-31
Inbetalda upplåtelseavgifter under året	1 718 952	3 440 913
Kostnader direkt hänförliga till lägenhetsupplåtelser	-196 223	-738 037
	1 522 729	2 702 876

Noter

NOT 15 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2012-12-31	2011-12-31
Förfaller tidigare än 5 år efter balansdagen		
SBAB	134 501 015	134 628 439
Akelius	20 141 613	22 308 901
	154 642 628	156 937 340
Amortering under nästkommande år beräknas till 119 397 kronor. Detta belopp finns upptaget som kortfristig skuld.		

NOT 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2012-12-31	2011-12-31
Erhållna förskottshyror och årsavgifter	782 470	1 031 051
Uppl avs passersystem	0	202 656
Revision	45 000	45 000
Upplupet styrelsearvode	0	20 212
Arbetsgivareavgifter	26 757	20 107
Reparationer och underhåll	42 951	20 099
Fjärrvärme	263 018	236 933
El	120 109	126 727
Hantering av el-debitering	6 356	5 959
Snöröjning	97 375	4 000
Upplupna kostnader avs projekt	131 647	0
Diverse övriga poster	40 831	32 458
	1 556 514	1 745 202

Slutord

Slutord

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

Västerhaninge, den 12 mars 2013



Jolan Wennberg



Nils Hjelm



Eva Ljungdal



Jan Widlund



Louise Hallberg

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 maj 2013.

KPMG AB



Johan Berglund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ringen i Västerhaninge för år 2012.

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.

Revisorns 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. Revisor 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 Brf Ringen i Västerhaninges finansiella ställning per den 31 december 2012 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2011 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 27 april 2012 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ringen i Västerhaninge för år 2012.

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.

Revisorns 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.

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Täby den 8 maj 2013

KPMG AB


Johan Berglund
Godkänd revisor



KALLELSE

till ordinarie föreningsstämma

Tisdagen den 21 maj 2013 klockan 18.30
Matsalen Ribbyskolan,

Dagordning:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämmans val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Proposition från styrelsen
Byggnation av nya lägenheter
18. Avslutande

Hjärtligt välkomna!
Styrelsen för Brf Ringen



Brf Ringen i Västerhaninge
Ringvägen 136
137 31 VÄSTERHANINGE