



Årsredovisning 2013

Brf Ringen i Västerhaninge



Föreningen

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ringen i Västerhaninge, 769615-6418, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret den 1 januari 2013 till och med den 31 december 2013.

Medlemmar

Antalet medlemmar var den 31 december 2013 273 stycken.

Lägenhetsöverlåtelse och upplåtelse

Av föreningens lägenheter har under året 34 stycken överlåtit.
Föreningen har under året upplåtit 7 lägenheter till nya medlemmar.
Vid årsskiftet återstår 68 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.

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.

Inteckningar

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

Föreningens lokaler

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

Försäkringar

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

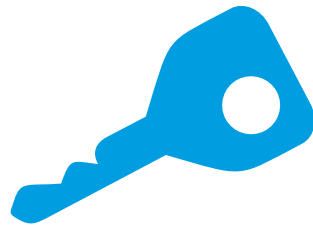
Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2013. I stämman deltog 47 röstberättigade medlemmar, varav fem 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 2012 års förvaltning. Inga motioner behandlades.

En proposition från styrelsen gällande nybyggnation av lägenheter i föreningen behandlades vid stämman och stämman beslutade att anta styrelsens förslag att ge styrelsen i uppdrag att omvandla lämpliga lokaler till lägenheter till en kostnad där försäljningspriset täcker produktionskostnaderna.

Höststädning

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



Styrelsen & förtroendevalda

Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen har sedan föreningsstämman 2013 bestått av Johan Kjerstad, Maria Gustafsson och Ulf Vinberg. Sammanställande har utsetts inom gruppen.

Styrelsen

Styrelsen har under året bestått av följande personer:

Jolan Wennberg	Ordförande
Eva Ljungdahl	Ledamot
Jan Widlund	Ledamot
Nils Hjelm	Ledamot
Harry Hådell	Ledamot fr.om. 2013-05-21
Louise Hallberg	Ledamot t.om. 2013-05-21
Gun Björling	Suppleant
Marina Nilsson	Suppleant
Mikael Blomqvist	Suppleant fr.om. 2013-05-21
Lovisa Karlevall	Suppleant t.om. 2013-05-21

Styrelsens arbete

Styrelsen har under året haft tretton 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.

Information

Föreningens hemsida

Under 2013 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 2013 utkom fyra nummer av Vi i Ringen.





Underhåll & större investeringar

Upprustning och försäljning av hyreslägenheter

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

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, vilket det också var. Under hösten har dock återbesök gjorts i det fåtal lägenheter där entreprenören inte fick tillträde vid den första aviseringen. Sedan mars 2014 har samtliga lägenheter tillgång till det kollektiva bredbandet.

Passersystem

Passersystemet driftsattes under 2012 och så snart bredbandet var framdraget så kunde även porttelefonerna också driftsättas. Det enda som nu återstår är att låsen skall bytas ut så att de gamla nycklarna inte längre fungerar i portarna.

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 minskas antalet genomföringar drastiskt och därmed riskerna för nya läckage.

Arbetet startade under våren 2013 och Ringvägen 106-142 slutfördes innan vintern kom.

Resterande tak håller på att slutföras under våren och sommaren 2014.

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

hann ungefär halvvägs innan vintern kom och har nu återupptagits igen. Arbetet beräknas vara klart innan vintern 2014.

Energioptimering

Under 2012 installerades prognosstyrning till värmeundercentralen på Ringvägen 124. Denna betjänar halva föreningen. Effekterna av dessa åtgärder har kunnat uppmätas under 2013 till en besparing om cirka 100 000 kronor. I november 2013 installerades så prognosstyrning även till värmeundercentralen på Ringvägen 82.

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 året och entreprenörer har kontaktats. Just nu, våren 2014 håller ett avtal på att utformas med den entreprenör som styrelsen valt att gå vidare med. Avtalet innebär att föreningen säljer byggrätter. Detta säkrar en inkomst till föreningen och en sporre till entreprenören. Den största fördelen för föreningen är dock att detta varje år framöver kommer att innebära en ökad intäkt i form av ökade årsavgifter med cirka 300 000 kronor varje år.

Låsning av matkällare

Under 2013 påbörjades låsningen av samtliga matkällare. Detta slutfördes sedan under början av 2014. Matkällarna har de senaste åren använts som skrotupplag och soprum. Styrelsen hoppas nu att kunna nyttja dessa ytor till bättre syften.

Skadegörelse och inbrott

Under 2013 drabbades föreningen bland annat av att en person gick igenom hela föreningen och krossade fler porttrutor. I övrigt kan vi konstatera mindre klotter och skadegörelse i området under året än tidigare.



Viktiga händelser efter 2013

Viktiga händelser efter 2013

Trädfällning

Ytterligare träd fälldes på föreningens mark i början av 2014. Träden fälldes för att undvika framtida skador då vissa träd riskerade att falla. Andra träd har beskurits.

OVK

Obligatorisk ventilationskontroll skall utföras vart sjätte år. Detta kommer att utföras under våren 2014 och ventilationen i samtliga lägenheter kommer att rensas i samband med detta.

Radonmätning

Radonmätning skall gärna utföras vart tionde år. Den senaste gången detta utfördes i föreningen var på åttiotalet och de mätvärden som finns sparade är ofullständiga. I början av 2014 utförs därför en radonmätning i 80 hushåll i föreningen. De analyserade provsvaren väntas i början av sommaren.

De tidigare mätningar som finns sparade sedan innan ombildningen har visat på värden understigande satta gränsvärden.

Månadsavgifterna och hyror

Från och med den 1 juli 2013 höjdes månadsavgifterna för bostadsrätterna med 1,5 %.

För hyresrätterna gjorde styrelsen i mars 2013 en framställan till hyresgästföreningen om hyresförhandling. Under juni 2013 kom parterna överens vilket innebar en hyreshöjning på 1,95 % för hyresrätter vilket slog igenom den 1 juli.

Omförhandling samt nya lån

Styrelsen har under året tagit upp ett nytt lån om 10 miljoner kronor för att finansiera pågående projekt, främst då takomläggningen och renoveringen av fönstren.

I samband med detta omförhandlades lånet med Akelius och ytterligare ett lån med SBAB. Trots nyupplåningen har räntekostnaderna sjunkit med en dryg halvmiljon under året.





Ekonomi

Förvaltning

Föreningen har haft AdEx Fastighetsutveckling AB som ekonomisk och teknisk förvaltare för hela 2013. Föreningen har avtal med KEAB-gruppen för städning och med Firmus Entreprenad AB gällande markskötsel. Sedan 1 januari 2014 sköts dock städningen av Noviabygg. För snöröjning har föreningen anlitat Harvedens 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 har varit densamma som insatsen för lägenheten under den första delen av året. Under våren omförhandlades lånet och numera görs avbetalningar motsvarande hela köpeskillingen, minskad med försäljningskostnaderna. Under 2013 har 7 lägenheter upplåtits av föreningen. Försäljningarna har under den första delen av året gett ett tillskott till föreningens kassa på 337 027 kronor efter att föreningens kostnader för försäljningarna räknats bort. Lånet hos Akelius har minskats med 2 222 305 kronor och uppgår vid årsskiftet till 17 919 308 kronor. Ytterligare 1 522 213 kronor amorterades i början av 2014 avseende försäljningar under 2013.

Faktura från Vattenfall

Under våren 2013 damp en retroaktiv faktura upp från Vattenfall. Det visade sig att de hade beräknat föreningens fasta avgifter enligt fel parametrar för en av föreningens undercentraler. Detta kontrollerades och visade sig stämma. 2013 års kostnad för värmen är därför missvisade då ca 218 tkr tillhör år 2012.

Ekonomisk utveckling

Föreningen har haft intäkter på 16,8 miljoner och kostnader på 17,2 miljoner, vilket ger en förlust på 427 TKR.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	- 9 437 773
Årets resultat	- 427 399
Reservering till yttre fond enligt stadgarna	- 425 985
Återstår till stämmans förfogande	- 10 291 157

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

Att ur yttre fond ianspråkats	147 759
Att i ny räkning överförs	- 10 143 398

Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	15 391 350	15 269 850
Övriga förvaltningsintäkter	2	1 390 910	1 169 455
		16 782 260	16 439 305
RÖRELSENS KOSTNADER			
Löpande underhåll		-572 684	-429 731
Planerat underhåll		-147 759	-3 873
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	3	-392 160	-434 075
Driftskostnader	4	-7 697 758	-6 934 058
Administrationskostnader	5	-265 072	-189 182
Styrelsearbete och revision	6	-397 931	-445 308
Avskrivningar anläggningstillgångar		-1 689 840	-1 702 191
		-11 163 204	-10 138 418
RÖRELSERESULTAT		5 619 056	6 300 887
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		9 023	7 155
Räntekostnader		-6 055 478	-6 783 781
		-6 046 455	-6 776 626
ÅRETS RESULTAT		-427 399	-475 740

Balansräkning tillgångar

TILLGÅNGAR	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader.....	7	175 335 937	176 718 437
Standardförbättringar.....	8	8 106 145	7 858 259
Mark.....		49 569 938	49 569 938
Markanläggningar.....	9	775 925	771 721
Pågående byggnation.....	10	7 863 689	2 064 950
Inventarier.....	11	11 314	0
		241 662 948	236 983 305
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		241 662 948	236 983 305
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar.....		49 992	78 864
Kundfordringar.....		4 381	16 833
Övriga fordringar.....		7 912	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.....		543 712	480 559
		605 997	576 256
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank.....		8 619 187	1 831 173
Summa omsättningstillgångar		9 225 180	2 407 429
SUMMA TILLGÅNGAR		250 888 132	239 390 734

Balansräkning eget kapital & skulder

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
EGET KAPITAL	12		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		83 125 683	81 125 753
Upplåtelseavgifter	13	12 297 196	10 063 942
Underhållsfond		874 289	543 599
		96 297 168	91 733 294
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-9 437 773	-8 631 343
Årets resultat		-427 399	-475 740
		-9 865 172	-9 107 083
SUMMA EGET KAPITAL		86 431 996	82 626 211
Långfristiga skulder	14		
Skulder till kreditinstitut		143 710 667	134 501 015
Säljarrevers		17 919 308	20 141 613
Summa långfristiga skulder		161 629 975	154 642 628
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld		630 500	119 397
Leverantörsskulder		720 838	378 591
Skatteskulder		32 920	30 851
Övriga skulder		1 572	36 541
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 440 331	1 556 515
Summa kortfristiga skulder		2 826 161	2 121 895
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		250 888 132	239 390 734
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 upplåtelseavgiftena 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

	2013	2012
Årsavgifter.....	9 790 598	9 437 647
Hyresintäkter bostäder.....	4 576 879	4 780 073
Hyresintäkter lokaler och antennplatser.....	208 780	211 726
Hyresintäkter garage och p-platser.....	815 093	840 403
	15 391 350	15 269 849

NOT 2 ÖVRIGA INTÄKTER

	2013	2012
Elavräkningsintäkter.....	1 032 398	1 075 526
Intäkter tillägg hyresrätt.....	72 002	77 305
Fakt fastighetsskatt.....	4 488	4 488
Diverse övriga intäkter.....	71 025	12 136
Bredband.....	210 996	0
	1 390 909	1 169 455

NOT 3 FASTIGHETSAVGIFT OCH FASTIGHETSSKATT

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 210 kr per lägenhet. Fastighetsskatten på lokaler har uppgått till 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Noter

NOT 4 DRIFTSKOSTNADER

	2013	2012
El	1 377 459	1 390 297
Värme*	2 582 212	2 184 059
Vatten och avlopp	678 407	688 626
Renhållning och kompostering	205 463	222 017
Kabel TV	78 593	78 280
Teknisk och ekonomisk förvaltning, mark- och fastighets- skötsel, städ, drift, felanmälan	1 996 878	1 833 559
Snöröjning	330 784	365 038
Fastighetsförsäkring	169 995	143 711
Myndighetskrav	25 000	0
Jour och bevakning	24 981	27 939
Parkeringsbevakning	125	533
Bredband	227 861	0
	7 697 758	6 934 059

* Utfallet 2013 innehåller även en faktura från Vattenfall avseende korrigerad avgifter fakturerade under 2012 om 218 tkr.

NOT 5 ADMINISTRATIONSKOSTNADER

	2013	2012
Telefon	17 678	18 828
Datorkostnader	25 984	19 225
Post	18 626	8 004
Kontorsmaterial	11 261	6 079
Hyra av kontorsmaskiner*	53 996	34 216
Konsultarvoden	18 984	7 900
Avhysning- och inkassoärenden	43 342	78 185
Övriga kostnader	75 202	16 745
	265 072	189 182

* Utfallet 2013 innehåller även sent fakturerade kostnader avseende 2012.

Noter

NOT 6 STYRELSEARBETE OCH REVISION

	2013	2012
Styrelsearvode.....	150 000	150 000
Sociala avgifter.....	48 414	43 467
Styrelseomkostnader (mötesomkostnader, konferens).....	29 731	25 576
Revisionsarvoden.....	41 875	68 088
Medlemsinformation.....	45 787	61 937
Föreningsstämma.....	77 781	95 104
Föreningsverksamhet.....	843	1 136
Valberedning.....	3 500	0
	397 931	445 308

NOT 7 BYGGNADER

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

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden.....	184 333 437	184 333 437
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	184 333 437	184 333 437
Ingående avskrivningar.....	-7 615 001	-6 232 501
Årets avskrivningar.....	-1 382 500	-1 382 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 997 501	-7 615 001
Utgående redovisat värde	175 335 936	176 718 436
Taxeringsvärden byggnader.....	103 806 000	82 645 000
Taxeringsvärden mark.....	38 189 000	28 876 000

Noter

NOT 8 STANDARDFÖRBÄTTRINGAR

Avskrivningstid: 10-100 år

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 904 631	8 082 683
Inköp	294 120	361 695
Omfört från pågående till avslutade projekt	218 084	460 253
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 416 835	8 904 631
Ingående avskrivningar	-1 046 372	-792 539
Årets avskrivningar	-264 320	-253 833
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 310 692	-1 046 372
Utgående redovisat värde	8 106 143	7 858 259
Årets anskaffningar har bestått av:		
Bredbandsinstallation 226 007 kr		
Asbestsanering 68 112 kr		
Underhållsplan, rullande investeringsplaner 218 084 kr		

NOT 9 MARKANLÄGGNINGAR

Avskrivningstid 20 år.

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	835 304	406 369
Inköp (papperskorgar)	45 969	0
Omklassificeringar från pågående byggnation	0	428 935
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	881 273	835 304
Ingående avskrivningar	-63 583	-21 818
Årets avskrivningar	-41 765	-41 765
Utgående ackumulerade avskrivningar	-105 348	-63 583
Utgående redovisat värde	775 925	771 721

Noter

NOT 10 PÅGÅENDE BYGGNATION

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 064 950	1 738 794
Inköp	6 356 912	1 215 343
Omföring till avslutade projekt	-558 173	-889 187
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 863 689	2 064 950
Utgående redovisat värde	7 863 689	2 064 950
Årets pågående byggnation består av:		
Passersystem / Låsbyte	1 193 193 kr	
Fönsterrenovering	2 644 678 kr	
Energioptimering	463 289 kr	
Projektering nya lägenheter	55 340 kr	
Takomläggning	3 507 189 kr	

NOT 11 INVENTARIER

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	161 679	161 679
Inköp (möblering till entreprenörslokal)	12 571	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	174 250	161 679
Ingående avskrivningar	-161 679	-137 587
Årets avskrivningar	-1 257	-24 092
Utgående ackumulerade avskrivningar	-162 936	-161 679
Utgående redovisat värde	11 314	0

Noter

NOT 12 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	INBETALDA INSATSER	UPPLÅTELSE AVGIFTER	YTTRE FOND	FRITT EGET KAPITAL
Belopp vid årets ingång	81 125 753	10 063 942	543 599	-9 107 083
Inbet insatser	1 999 930			
Inbetalda upplåtelseavgifter		2 233 254		
Avsättning till yttre fond			334 563	-334 563
Ianspråktagande ur yttre fond			-3 873	3 873
Årets resultat:				-427 399
Belopp vid årets utgång	83 125 683	12 297 196	874 289	-9 865 172

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 13 ÅRETS INBETALDA UPPLÅTELSEAVGIFTER

	2013-12-31	2012-12-31
Inbetalda upplåtelseavgifter under året	3 656 270	1 718 952
Kostnader direkt hänförliga till lägenhetsupplåtelser	-1 423 016	-196 223
	2 233 254	1 522 729

NOT 14 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2013-12-31	2012-12-31
Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen		
SBAB	143 710 667	134 501 015
Akelius	17 919 308	20 141 613
	161 629 975	154 642 628

Amortering till SBAB under nästkommande år beräknas till 630 500 kronor. Detta belopp finns upptaget som kortfristig skuld. Amortering till Akelius sker löpande vid nya upplåtelser.

Noter

NOT 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

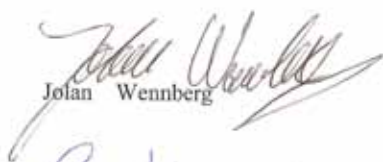
	2013-12-31	2012-12-31
Erhållna förskottshyror och årsavgifter	924 885	782 470
Revision	45 000	45 000
Upplupet styrelsearvode	29 499	0
Arbetsgivareavgifter	9 268	26 757
Reparationer och underhåll	0	42 951
Fjärrvärme	248 716	263 018
El	121 394	120 109
Hantering av el-debitering	6 428	6 356
Snöröjning	12 250	97 375
Upplupna kostnader avs. projekt	0	131 647
Diverse övriga poster	42 890	40 831
	1 440 330	1 556 514

Slutord

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

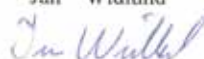
Västerhaninge den

2014-04-23


Johan Wennberg


Nils Hjelm


Eva Ljungdal

Jan Widlund



Harry Hådel

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 maj 2014

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 2013.

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. 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 Brf Ringen i Västerhaninges finansiella ställning per den 31 december 2013 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.

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 2013.

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 ersättningskyldig 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 våra uttalanden.

Uttalanden

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

Täby den 8 maj 2014

KPMG AB

Johan Berglund
Auktoriserad revisor



KALLELSE

till ordinarie föreningsstämma

Tisdagen den 20 maj 2014 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. Avslutande

Avprickning och fika från klockan 18.00. Kom i god tid!

Hjärtligt välkomna!
Styrelsen för Brf Ringen



Fullmakt vid Brf Ringens ordinarie föreningsstämma den 20 maj 2014

Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt genom ombud endast genom maka/make, genom närstående som man sammanbor med under äktenskapsliknande former, genom föräldrar, syskon, barn eller genom annan medlem inom bostadsrättsföreningen.

Om medlem skall företräddas av ombud skall ombudet ha en skriftlig och daterad fullmakt. Bevittning behövs ej. Fullmakten gäller endast ett år från utfärdandet. Ombud som själv är medlem och har rösträtt på stämman kan rösta för sig själv samt den medlem som företräddes genom fullmakt. Medlem får således maximalt utöva två röster.

Det går naturligtvis även att skriva en fullmakt på annat papper också, se då till att samtliga nedanstående uppgifter finns med.

Fullmakt för..... att vid Brf Ringens ordinarie föreningsstämma den 20 maj 2014 utöva mig tillkommande rösträtt.

.....
Ort/Datum

.....
Fullmaktsgivare

.....
Ev samägare

.....
Adress

.....
Lägenhet nr