

Årsredovisning

Brf Ringen i Västerhaninge
769615-6418

2018-01-01 - 2018-12-31

Styrelsen för Brf Ringen i Västerhaninge, med säte i Västerhaninge, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighetsinnehav

Föreningen förvärvade 2007-06-29 fastigheten, med fastighetsbeteckningen Åby 1:42 i Västerhaninge, från Akelius Fastigheter AB. Fastigheterna har byggnadsåren 1961 till 1962 och tomtareal 37 240 kvm.

Föreningen består av 16 flerbostadshus i tre-fyra våningar, 36 trapphus och med totalt 313 lägenheter. Den sammanlagda lägenhetsytan i fastigheterna uppgår till 18 677 kvm.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kokvrå:	12 st
1 rum och kök:	49 st
2 rum och kök:	140 st
3 rum och kök:	98 st
4 rum och kök:	14 st

Parkeringsplatser

Föreningen har 212 parkeringsplatser varav 86 platser är varmgarage.

Föreningens lokaler

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

Inteckningar

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

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

Medlemmar

Antalet medlemmar var den 31 december 2018, 323 stycken.

Lägenhetsöverlåtelser och upplåtelser

Av föreningens lägenheter har under året 33 stycken överlåtits.

Föreningen har under året upplåtit 5 före detta hyresrätter till nya medlemmar.

Vid årsskiftet återstår 52 hyresrätt

Revisorer

Ordinarie revisor har varit KPMG med huvudansvarig revisor Katrine Elbra.

Valberedning

Valberedningen har sedan föreningsstämman 2018 bestått av Bill Karlén och Johan Kjerstad

Styrelsen

Styrelsen har under året bestått av följande personer:

Mikael Blomqvist Ordförande

Stephanie Drennan Vice Ordförande

Nils Hjelm Ledamot

Marina Nilsson Ledamot

Curt Winberg Suppleant

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2018. I stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar, varav 0 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 2017 års förvaltning.

Höststädnig

Föregående år har uppslutningen till städdagarna varit undermålig. Under senare år är uppslutningen 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 elva (11) 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 sälja lägenheter som varit hyresrätter som bostadsrätter. Försäljning har skett utan renovering av lägenheterna. Försäljningsmarknaden har varit gynnsam under året och man försöker även att påverka detta med styling och möblering av lägenheterna.

Information

Föreningens hemsida

Föreningens hemsida finns på www.brfringen.com.

Skriften Vi i Ringen

Skriftens syfte är att medlemmarna ska få all den information som är nödvändig kring projekt inom föreningen. Under 2018 utkom tre nummer av Vi i Ringe

Underhåll och större investeringar under 2018

Upprustning och försäljning av hyreslägenheter

Uppsågda hyresrätter har upplåtits som bostadsrätter. Under året såldes fem lägenheter.

OVK

Obligatorisk ventilationskontroll skall utföras vart sjätte år. Föreningen har idag inte en godkänd OVK. Bakomliggande anledningar inkluderar bland annat murade och otäta kanaler. Upphandling och projektering för förändring av ventilationssystemet pågår.

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.

Nya källardörrar

Under 2017 påbörjades upphandling av nya säkerhetsdörrar till källargångarna i föreningen. Under 2018 så byttes alla källardörrar ut mot nya, brandtäta och säkra dörrar. Detta utfördes av Team GuardAB.

Nya entrédörrar

Efter bytet av källardörrarna togs beslutet att upphandla nya entrédörrar till föreningen. Detta börjades under hösten 2018 och Team GuardAB kommer att byta alla entrédörrar under våren 2019.

Nya parkeringsplatser

Med hänsyn till de parkeringsköer som råder inom föreningen har styrelsen tagit beslutet att se över möjligheten att bygga fler parkeringsplatser på föreningens mark. Just nu håller föreningen på att söka bygglov för fler parkeringsplatser.

Trapphusbelysning

Under 2018 så byttes belysningen i alla trapphus till ny LED-belysning med rörelsedetektorer.

Viktiga händelser under 2018

Markförvaltning

Markförvaltningen sköts av Eko Mark och Miljö.

Städentreprenör

Under 2018 upphandlades ett nytt städavtal med Riksbyggen.

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 fortsatte med arbetet under 2014 och 2015. Våren 2014 tecknades ett optionsavtal med en entreprenör som tagit fram bygglov och ritningar för initialt 14 lägenheter.

Med hänsyn till stämmobeslutet upplät föreningen obebyggda lokalytor (som obebyggda bostadsrätter) till Byggnadsbolaget Consensus. Efter ombyggnationen har Consensus sålt dessa bostadsrätter på marknaden.

Byggnationerna försenades och påbörjades under 2017. Under 2018 har byggnationen av lägenheterna fortsatt och totalt 12 lägenheter har sålts sedan byggstart. I mitten på januari 2019 kom det till styrelsens kännedom att Byggnadsbolaget Consensus, som byggt lägenheterna och haft projektet, lämnat in konkursansökan. Den sista etappen är inte byggd och just nu så pågår ingen byggnation.

Ekonomi

Månadsavgifter

Månadsavgifterna har inte höjts under året.

Förvaltning

Föreningen har haft AdEx Fastighetsutveckling AB som ekonomisk och teknisk förvaltare för hela 2018.

Föreningen har avtal med Riksbyggen för städning.

För snöröjning har föreningen anlitat Hanvedens Entreprenad AB.

Upplåtelse av lägenheter

Under år 2018 har 5 hyresrätter upplåtits av föreningen. Detta gav efter avdrag för försäljningskostnader ett tillskott till föreningens kassa på 7,2 Mkr. Kassaflöde från lägenhetsförsäljningar används för amorteringar samt finansiering av kommande reparationer och planerat underhåll.

Ekonomisk utveckling

Föreningen har sedan starten 2007 amorterat 34,7 miljoner kronor och ändå klarat av att underhålla och utveckla sina fastigheter. Detta tack vare försäljningar av hyresrätter. Föreningen har 2018 haft intäkter på 17,2 Mkr och kostnader på 15,1 Mkr, vilket ger en vinst på 2,1 Mkr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	15 735	15 654	15 588	15 602
Resultat efter finansiella poster	2 173	3 384	2 016	1 565
Resultat exkl. avskrivningar	4 694	5 495	4 127	3 569
Balansomslutning	272 465	264 972	261 993	256 157
Soliditet (%)	42,93	40,60	39,37	37,33

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital	Totalt
Belopp vid årets ingång	87 758 963	21 449 359	1 191 641	-2 814 926	107 585 037
Inbetalda insatser *	1 745 882				1 745 882
Inbetalda upplåtelseavgifter *		5 472 868			5 472 868
Avsättning till yttre fond			643 077	-643 077	0
Ianspråkstagande ur yttre fond			-74 812	74 812	0
Årets resultat				2 172 843	2 172 843
Belopp vid årets utgång	89 504 845	26 922 227	1 759 906	-1 210 348	116 976 630

* Se not 11.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 383 191
årets vinst	2 172 843
	-1 210 348
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	643 077
Att ur yttre fond ianspråktagas:	-110 920
i ny räkning överföres	-1 742 505
	-1 210 348

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	15 735 331	15 653 725
Övriga rörelseintäkter	3	1 532 368	1 649 696
Summa nettoomsättning		17 267 699	17 303 421
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-8 196 896	-7 846 136
Löpande underhåll		-1 238 020	-638 640
Planerat underhåll		-110 920	0
Fastighetsavgift/skatt	5	-422 027	-415 405
Administrationskostnader	6	-149 286	-155 173
Styrelsearbete och revision	7	-321 198	-274 955
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-10 438 347	-9 330 309
Avskrivning byggnad		-1 411 096	-1 411 096
Avskrivningar övrigt		-1 110 434	-699 866
Summa avskrivningar		-2 521 530	-2 110 962
Rörelseresultat		4 307 822	5 862 150
Ränteintäkter		53 640	56 018
Räntekostnader på fastighetslån		-2 188 619	-2 534 383
Summa kapitalnetto		-2 134 979	-2 478 365
Resultat efter finansiella poster		2 172 843	3 383 785
Årets resultat		2 172 843	3 383 785

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	241 490 941	242 038 472
Pågående arbete	9	581 714	534 700
Inventarier, verktyg och installationer	10	7 650	11 050
Summa materiella anläggningstillgångar		242 080 305	242 584 222
Summa anläggningstillgångar		242 080 305	242 584 222
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		69 572	11 929
Övriga fordringar		3 256	3 527
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		643 812	1 841 842
Summa kortfristiga fordringar		716 640	1 857 298
<i>Kassa och bank</i>		29 667 965	20 530 138
Summa omsättningstillgångar		30 384 605	22 387 436
SUMMA TILLGÅNGAR		272 464 910	264 971 658

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		89 504 845	87 758 963
Upplåtelseavgifter	11	26 922 227	21 449 359
Fond för yttre underhåll		1 759 906	1 191 641
Summa bundet eget kapital		118 186 978	110 399 963
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 383 191	-6 198 711
Årets resultat		2 172 843	3 383 785
Summa fritt eget kapital		-1 210 348	-2 814 926
Summa eget kapital		116 976 630	107 585 037
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	151 104 444	152 918 398
Summa långfristiga skulder		151 104 444	152 918 398
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 813 947	1 790 021
Leverantörsskulder		503 366	700 000
Aktuella skatteskulder		35 012	28 392
Övriga skulder		65 053	59 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 966 458	1 890 160
Summa kortfristiga skulder		4 383 836	4 468 223
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		272 464 910	264 971 658

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Kostnader som är hänförliga till hyresrätter (såsom exempelvis renoveringskostnader, 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.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018	2017
Årsavgifter	11 042 839	10 784 306
Hyror bostäder	3 620 397	3 775 113
Hyror lokaler och antennplatser	181 420	181 981
Hyror garage och parkeringsplatser	890 675	912 325
	15 735 331	15 653 725

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Elavräkningsintäkter	929 426	995 903
Intäkter Tillägg Hyresrätt	59 514	62 307
Bredband	465 353	453 163
Fastighetsskatt momsfri	4 528	4 528
Pant-, överlåtelse- och andrahandsupplåtelseavgifter	72 575	125 507
Diverse övriga intäkter	972	8 288
	1 532 368	1 649 696

Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
Uppvärmning	2 448 943	2 508 754
El	1 337 024	1 315 717
Vatten och avlopp	913 233	812 967
Renhållning och kompostering	282 214	241 231
Bredband	421 418	417 057
Kabel TV	255 642	79 976
Teknisk o ekonomisk förvaltning	1 372 842	1 359 633
Mark- o fastighetsskötsel, städ, drift, felanmälan	758 249	762 493
Snöröjning	164 125	122 875
Jour, bevakning, besiktningkostnader och serviceavtal	85 945	71 630
Fastighetsförsäkring	156 142	146 228
Myndighetskrav och radonmätning	1 119	7 575
	8 196 896	7 846 136

Not 5 Fastighetsavgift/skatt

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 337 kronor per lägenhet. Fastighetsskatten på lokaler har uppgått till 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 6 Administrationskostnader

	2018	2017
Datorkostnader	7 418	2 131
Porto	15 948	16 878
Bygglövsavgifter	25 600	0
Kontorsmaterial	548	13 322
Avhysning- och inkassoärenden	2 989	1 244
Föreningsavgifter	0	10 630
Juridisk konsultation	68 935	94 489
Hyses- o lokaladministration	8 479	16 479
Bankkostnader	13 668	0
Övriga externa kostnader	5 701	0
	149 286	155 173

Not 7 Styrelsearbete och revision

	2018	2017
Styrelsearvoden	154 300	150 000
Sociala avgifter	51 000	43 882
Styrelseomkostnader, mötesomkostnader	10 862	3 064
Revisionsarvoden	61 188	46 125
Medlemsinformation	9 018	12 638
Föreningsstämma och årsredovisning	29 126	13 897
Föreningsverksamhet	5 703	5 349
	321 197	274 955

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	260 056 206	260 056 206
Inköp	1 970 600	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	262 026 806	260 056 206
Ingående avskrivningar	-18 017 735	-15 911 428
Årets avskrivningar	-2 518 130	-2 106 307
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 535 865	-18 017 735
Utgående redovisat värde	241 490 941	242 038 471
Taxeringsvärden byggnader	156 073 000	156 073 000
Taxeringsvärden mark	58 286 000	58 286 000
	214 359 000	214 359 000
Bokfört värde byggnader	191 921 003	192 468 533
Bokfört värde mark	49 569 938	49 569 938
	241 490 941	242 038 471

Not 9 Pågående byggnation

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	534 700	469 222
Inköp	47 014	65 478
Omföring till avslutade byggnationer	0	0
	581 714	534 700

Årets pågående byggnation består av:

Projektering nya lägenheter	402 910
Fläktar, centralt system	176 566
Entréportar	2 238

Not 10 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	192 610	192 610
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	192 610	192 610
Ingående avskrivningar	-181 560	-176 904
Årets avskrivningar	-3 400	-4 656
Utgående ackumulerade avskrivningar	-184 960	-181 560
Utgående redovisat värde	7 650	11 050

Not 11 Årets inbetalda upplåtelseavgifter

	2018-12-31	2017-12-31
Inbetalda upplåtelseavgifter under året	5 629 118	1 175 760
Kostnader direkt hänförliga till lägenhetsupplåtelse	-156 250	-345 380
	5 472 868	830 380

Vid upplåtelse av 12 lägenheter har insats och upplåtelseavgift ej inbetalats till föreningens bankkonto. Föreningens medlemsinsatser är 2 427 275 kr lägre än enligt upprättat lägenhetsförteckning och i posten Upplåtelseavgifter saknas preliminär upplåtelseavgift om 902 000 kr samt tillkommande upplåtelseavgift om 4 424 650 kr, totalt 7 753 925 kr.

Not 12 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som betalas 1-5 år efter balansdagen	151 104 444	152 918 398
	151 104 444	152 918 398

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Uppvärmning	319 662	327 076
El	266 779	131 406
Erhållna förskottshyror och avgifter	1 202 734	1 292 478
Överlåtelse och pantsättning	61 444	0
Diverse övriga poster	115 839	139 200
	1 966 458	1 890 160

Not 14 Ställda säkerheter

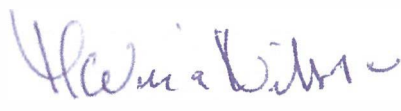
	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	167 878 516	167 878 516
	167 878 516	167 878 516


Västerhaninge

2019-06-12


Stephanie Drennan


Nils Hjelm


Marina Nilsson


Michael Blomqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats

2019-06-12

KPMG AB



Katrine Elbra
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ringen i Västerhaninge för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande respektive uttalande med avvikande mening

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ringen i Västerhaninge för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Som en följd av de förhållanden som beskrivs i avsnittet *Grund för uttalanden*

-avstyrker vi att föreningsstämman beviljar styrelseledamöterna Richard Ruhnбом, Stephanie Drennan, Marina Nilsson, Nils Hjelm och Mikael Blomqvist ansvarsfrihet för räkenskapsåret och

-tillstyrker vi att bolagsstämman beviljar styrelseledamoten Kristina Martinsson ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Föreningen träffade maj 2017 ett optionsavtal och ett ombyggnadsavtal med en byggfirma gällande byggande av 16 (15) nya lägenheter med bostadsrätt i föreningens fastighet. I enlighet med vad som avtalats upplät föreningen under perioden maj 2017 till oktober 2017 de obyggda bostadsrätterna till byggföretaget för exploatering och vidareförsäljning på marknaden.

Enligt upplåtelseavtalen mellan byggbolaget och föreningen skulle byggbolaget vid byggbolagets tillträde till bostadsrätterna erlägga insats och en preliminär upplåtelseavgift samt vid byggbolagets överlåtelse eventuellt betala en tillkommande upplåtelseavgift baserad på skillnaden mellan försäljningspris och ett förväntat pris.

Byggbolaget sålde under perioden mars 2017 till 20 december 2018 successivt totalt 12 lägenheter på marknaden varefter de färdigställdes. Den 21 december 2018 gick byggbolaget i konkurs. Byggbolaget har inte gjort några betalningar till föreningen avseende insatser och upplåtelseavgifter enligt avtalen. Till följd därav har föreningen en fordran i Byggbolagets konkurs om 7,8 miljoner kr för obetalda insatser och upplåtelseavgifter. Värdet av denna fordran kan antas vara lågt. Obetalda insatser och upplåtelseavgifter omfattas dock enligt bostadsrättslagen av panträtt i bostadsrätten till förmån för föreningen. Det får betraktas som oklart vilket värde dessa panträtter har för föreningen.

De uteblivna betalningarna till föreningen av insatser och upplåtelseavgifter enligt upplåtelseavtalen medför att föreningen gått miste om föreningens del i värdet av de nya bostadsrätterna.

Styrelsen har inte kontrollerat att avtalsenliga betalningar skett till föreningen, vare sig vid byggbolagets tillträde av de obyggda bostadsrätterna eller i samband med föreningens godkännande av nya medlemmar. Om styrelsen i rimlig tid fått klart för sig att betalningar inte skett och vidtagit åtgärder med anledning av det hade betalning i någon del kunnat erhållas, eller avtalen med byggbolaget kunnat hävas, varvid föreningen hade kunnat begränsa sin skada.

Styrelsens säger sig ha förlitat sig på att den av föreningen anlitade ekonomiska och tekniska förvaltaren, som också förmedlat kontakten mellan föreningen och byggfirman, skulle kontrollera formalia och betalningar.

Av byggavtalet framgår att föreningen hänvisat byggbolaget till förvaltaren i alla tekniska och administrativa frågor i projektet. Av vår granskning har framgått att förvaltaren haft en framträdande roll i projektet gällande såväl tekniska som formella frågor samt i övrigt hanterat föreningens bokföring, medlemsförteckning och lägenhetsförteckning.

Föreningens styrelse har alltid det övergripande ansvaret för förvaltningen av föreningens angelägenheter. Om styrelsen delegerar uppgifter till annan ska styrelsen handla med omsorg och fortlöpande kontrollera om delegationen kan upprätthållas.

Frågan om huruvida betalningar erlagts till föreningen enligt avtalen får anses ha varit ett för föreningen centralt intresse i projektet. Styrelseledamöterna har enligt min bedömning brustit i sitt förvaltningsansvar och varit oaktsamma genom sin underlåtenhet att kontrollera att betalningar erlagts. Denna oaktsamhet kan ha orsakat ovan beskrivna skada eller del därav.

Mot bakgrund härav avstyrker jag att föreningsstämman beviljar ansvarsfrihet för styrelseledamöterna Richard Ruhnбом, Stephanie Drennan, Marina Nilsson, Nils Hjelm och Mikael Blomqvist. Vad beträffar Kristina Martinsson noteras att hon tillträdde som styrelseledamot först 2018-05-22 och att hon enligt vad som framgår av styrelseprotokoll och andra underlag inte förefaller ha deltagit i styrelsearbetet sedan augusti 2018. Vi tillstyrker därför ansvarsfrihet för Kristina Martinsson.

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 verksamhets art, 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 fortlöpande 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna 2019-06-12

KPMG AB

Katrine Elbra

Godkänd revisor