

**BRF RINGVÄGEN I SALTSJÖBADEN**

**Org nr 769612-1461**

**ÅRSREDOVISNING**

**för räkenskapsåret 2013**

Styrelsen för Brf Ringvägen i Saltsjöbaden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013, vilket är föreningens nionde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

### **Föreningens fastighet**

Föreningen har förvärvat fastigheten Rösunda 2:43 i Nacka kommun den 8 februari 2006.

Föreningens fastighet består av fem flerbostadshus i tre våningar med totalt 62 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 5 270 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar 45 st garageplatser och 4 st utomhusplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns föreningslokal, snickarbod, kajakförråd, olika förråd för cyklar, verktyg etc och en gemensam tvättstuga.

### Väsentliga servitut

Fastigheten har ett belastande servitut avseende kommunala vatten- och avloppsledningar.

### **Förvaltning**

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Åkerlunds Fastighetsservice AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel och teknisk förvaltning, fastighetsjour och trädgårdsskötsel. Avtalet gällande trädgårdsskötsel har sagts upp till 2013-12-31.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Fastum UBC Förvaltning AB om ekonomisk förvaltning.

### **Föreningens lokaler/hyreskontrakt**

Kontrakten på föreningens garage löper enligt följande :

<u>Verksamhet</u>	<u>Momspliktig</u>	<u>Antal platser</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Garage	Ja	49	6 mån uppsägning

Föreningen är redovisningsskyldig för moms för uthyrning av garageplatser till eventuella externa hyresgäster.

### **Föreningens ekonomi**

Avgifterna har varit oförändrade under 2013. Styrelsen har beslutat att budgetera med en årsvinst på minst 132 000 kr för att skapa utrymme för avsättning till fonden för yttre underhåll utan att ta balanserade vinstmedel i anspråk.

Från och med det räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringarna kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014. X

#### Fastighetslån

Föreningens lån är placerade till villkor som framgår av not 13. I samband med omsättning av lån gjordes i februari 2013 en extra amortering med 300 000 kr och i november en på 400 000 kr.

#### Fastighetsavgift

Bostadslägenheterna var fr.o.m. 2007 helt befriade från fastighetsavgift i fem år, från 2012 belastas föreningen med halv fastighetsavgift i fem år därefter med full fastighetsavgift.

#### Årsavgifter

Den genomsnittliga årsavgiften är 805 kr/m<sup>2</sup>. Styrelsen genomförde ingen höjning under 2013 och planerar ingen höjning under 2014.

#### Aktier i Fastum

Föreningens aktier i Fastum har bjudits ut till försäljning till ett pris av 2200 kr men ingen köpare har anmält sig. Aktierna har skrivits ner till 1 500 kr vilket motsvarar senaste säljbud.

#### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut 88 (91) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har åtta (fyra) överlåtelse skett.

#### Verksamhet under året

Garageväggarna har tätats och målats.

Mycket tid har lagts på diskussioner med JM rörande läckage från både ovan och nedan samt hur tätning därav ska ske. JM har tagit beslutet att bygga om våra platta tak på samtliga hus under 2014 till tak med lutning.

Tre städdagar har genomförts med god uppslutning av medlemmarna.

Ventilationen i tvättstugan har åtgärdats och godkänts. Därmed är OVK - besiktningen godkänd.

Filter har bytts av Folkfilter AB i samtliga lägenheter.

Avloppsledningarna i samtliga lägenheter inkl. stamledningar har spolats av Interspol AB.

I samband med spolning av avloppsledningar luftades värmeelementen.

En underhållsplan har tagits fram i samarbete med Åkerlunds Fstighetservice AB.

En sandlåda av god kvalitet har byggts och invigts av därav intresserade.

Regntaken över entréerna på Ringvägen 1 och 5A har tätats.

#### Planerad verksamhet 2014

Golvet i garaget kommer under våren att tätas och beläggas med gjutasfalt efter överenskommelse med JM. Då dessa arbeten är klara kommer vi även att kunna erbjuda vissa MC-platser i garaget.

JM kommer att bygga nya lutande tak under året.

Slukhållet vid bergvärmeanläggningen skall nu noggrant utredas av JM.

Målning av väggar i gångarna ut till garagen planeras samt eventuellt målning av vissa golvytor. ><

En extra föreningsstämma har hållits 2014-01-30 med deltagande av JM för att ge medlemmarna information om den tilltänkta takombyggnaden samt för att fatta beslut att gå vidare enligt JM:s förslag. Målning av väggar i gångarna ut till garagen planeras samt eventuellt målning av vissa golvytor.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 14 maj 2013 haft följande sammansättning :

Bengt Stålbo	Ordförande, byggnadsfrågor
Jörgen Mattsson	Kassör, ekonomi och avtal
Stina Åsell	Sekreterare, protokoll och nyhetsbrev
Ulf Persson	Ledamot, drift och underhåll
Staffan Davidsson	Ledamot, säkerhetsansvarig
Björn Karlsson	Suppleant, drift och underhåll
Peter Davidsson	Suppleant, drift och underhåll
Lena Skagerberg	Suppleant, medlemsfrågor

Vid stämman avgick Johan Nyberg ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit tretton (tretton) stycken protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

#### Revisorer

BoRevision i Sverige AB  
Huvudansvarig Jörgen Götehed                      Ordinarie

BoRevision i Sverige AB  
Marcus Noreby    Suppleant

#### Valberedning

Thomas Sandberg                                      Sammankallande  
Madeleine Casén

#### Funktionärer

Till styrelsen finns knutna ett antal funktionärer som på ett förtjänstfullt sätt handhar medlemsregister, gästrumsadministration, skyltning, portvärdssysslor, trädgårdsarbeten och bibliotek.

#### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2012 12 06..

#### Nyckeltal

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Bokfört värde för fastigheten per m <sup>2</sup> bostadsyta kr	39 782	39 867	39 914
Lån per m <sup>2</sup> bostadsyta kr	12 276	12 444	12 478
Genomsnittlig skuldränta %	3,25	3,56	3,71
Fastighetens belåningsgrad %	30,64	30,96	31,09

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till balansomslutning. <

### **Avsättning till yttre fond**

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska ske varje år enligt stadgarna med minst 25 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

### **Resultatdisposition**


Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	677 010
årets resultat	131 804
	<b>808 814</b>

Styrelsen föreslår att

till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna, avsättes	131 750
i ny räkning överföres	677 064
	<b>808 814</b>

### **Föreningens ekonomiska ställning**

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

		130101	120101
<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>-131231</b>	<b>-121231</b>
<b>Intäkter</b>			
Årsavgifter bostäder		4 246 524	4 246 524
Hysesintäkter garage, p-platser	1	268 036	256 152
Övriga intäkter	2	226 074	44 575
<b>Summa intäkter</b>		<b>4 740 634</b>	<b>4 547 251</b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Fastighetskötsel	3	-838 286	-707 761
Taxebundna kostnader	4	-776 523	-628 830
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-29 482	-26 873
Kabel-TV		-77 360	-75 116
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift		-55 230	-42 284
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-1 776 881</b>	<b>-1 480 864</b>
<b>Övriga externa kostnader</b>			
Administrationskostnader	5	-66 237	-49 640
Styrelsearvode, styrelse- och medlemersättning	6	-77 573	-55 335
Revisionsarvode		-24 026	-3 813
Arvode för ekonomisk förvaltning		-82 123	-77 564
Övriga externa kostnader	7	-35 904	-71 306
<b>Summa övriga externa kostnader</b>		<b>-285 863</b>	<b>-257 658</b>
Avskrivning byggnad	8	-446 320	-247 632
Avskrivning inventarier	9	-5 000	-5 000
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>2 226 570</b>	<b>2 556 097</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Övriga finansiella intäkter	10	22 500	0
Ränteintäkter		3 389	7 743
Räntekostnader och liknande resultatposter		-900	-1 719
Räntekostnader för fastighetslån		-2 119 755	-2 340 918
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-2 094 766</b>	<b>-2 334 894</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>131 804</b>	<b>221 203</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>131 804</b>	<b>221 203</b>

**BALANSRÄKNING**

NOT

131231

121231

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

209 650 551

210 096 871

Inventarier

9

10 000

15 000

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**209 660 551**

**210 111 871**

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga värdepappersinnehav

10

22 500

0

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**22 500**

**0**

**Summa anläggningstillgångar**

**209 683 051**

**210 111 871**

**Omsättningstillgångar**

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar

163

5 730

Skattekonto

167 364

64 237

Avräkningskonto förvaltare

1 119 053

1 358 035

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

97 426

95 586

**Summa kortfristiga fordringar**

**1 384 006**

**1 523 588**

Kassa och bank

Bank

72 555

166 579

**Summa kassa och bank**

**72 555**

**166 579**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 456 561**

**1 690 167**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**211 139 612**

**211 802 038** <

**BALANSRÄKNING** NOT 131231 121231

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>Eget kapital</b>	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		43 794 000	43 794 000
Upplåtelseavgifter		99 996 000	99 996 000
Föreningens fond för yttre underhåll		702 667	570 917
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>144 492 667</b>	<b>144 360 917</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		677 010	587 556
Årets resultat		131 804	221 203
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>808 814</b>	<b>808 759</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>145 301 481</b>	<b>145 169 676</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	13		
Fastighetslån		64 503 948	65 096 456
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>64 503 948</b>	<b>65 096 456</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	13	190 000	482 000
Leverantörsskulder		120 960	119 956
Skatteskulder		97 514	42 284
Momsskuld		7 153	9 503
Övriga kortfristiga skulder	14	0	15 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	918 556	867 029
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 334 183</b>	<b>1 535 906</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>211 139 612</b>	<b>211 802 038</b>

**Ställda säkerheter**

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar 67 500 000 67 500 000

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga ✓



## BOKSLUTSKOMMENTARER

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till de belopp som beräknas inflyta.

Föreningens materiella tillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnad.

Avskrivning enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Byggnaden skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan där den årliga avskrivningen är låg i början av avskrivningstiden och därefter successivt ökar. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år och att byggnaden kommer att vara till hälften avskriven efter ca 70 år. Ny bedömning har skett av den progressiva avskrivningsplanen, vilket medför högre avskrivningar jämfört med föregående år.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnaden skrivs av enligt en progressiv plan, årets avskrivning motsvarar 0,25 %.

Inventarier skrivs av med 20 %.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning

## NOTER

<b>Antalet anställda</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
--------------------------	-------------	-------------

Under året har föreningen inte haft några anställda.

<b>1 Hyra garage/parkering</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
--------------------------------	-------------	-------------

Hyresintäkt garage	304 586	291 714
Kostnad för parkeringsadministration	-36 550	-35 562
	<b>268 036</b>	<b>256 152</b>

<b>2 Övriga intäkter</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
--------------------------	-------------	-------------

Hyra förråd	10 250	10 100
Ersättning från JM	175 303	26 250
Filter debiterade på medlemmar	34 420	0
Nyckeldepositioner	0	1 275
Intäkt gästlägenhet	5 500	6 950
Inkassoavgift	600	0
	<b>226 073</b>	<b>44 575</b>

<b>3 Fastighetsskötsel</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Fastighetsskötsel	48 612	161 811
Trädgårdsskötsel	101 663	22 818
Städning	133 855	106 709
Hiss	151 714	84 042
Snöröjning	39 675	95 743
Mindre reparationer	154 714	78 132
Reparation tvättstuga	10 478	0
Besiktningkostnader	7 999	0
Spolning av avloppsledningar	50 625	0
OVK och rensning ventilation	50 942	0
VVS-arbeten i källarvåning	0	12 340
Dusch i gästlägenhet	0	33 094
Kantsten	0	19 057
Besiktning betong i garage	0	22 500
Reparationer ventilation	0	7 501
Förbrukningsmaterial	19 532	13 431
Förbrukningsinventarier	31 942	50 583
Inköp filter	36 535	0
	<b>838 286</b>	<b>707 761</b>
<b>4 Taxebundna kostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
El och uppvärmning	551 665	428 817
Vatten	152 618	129 868
Sophämtning	72 240	70 145
	<b>776 523</b>	<b>628 830</b>
<b>5 Administrationskostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Postbefordran	6 348	5 658
Datorkommunikation	966	1 972
Bankkostnader	2 962	1 875
Medlem/föreningsavg, avdragsg	0	1 600
Övriga förvaltningskostnader	5 835	12 642
Övriga externa tjänster	3 364	2 010
Stämmokostnad	1 086	10 145
Kostnader för styrelsemöten	16 216	13 738
Upprättande av underhållsplan	29 460	0
	<b>66 237</b>	<b>49 640</b>
<b>6 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Styrelsearvode	60 000	53 283
Sociala kostnader	10 073	2 052
Övriga arvoden	7 500	0
	<b>77 573</b>	<b>55 335</b>

Brf Ringvägen i Saltsjöbaden 10(12)  
769612-1461

<b>7 Övriga externa kostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Hyra av tvättutrustning	30 262	44 747
Kreditupplysning, inkasso	5 642	782
Hyra parkeringar	0	25 777
	<b>35 904</b>	<b>71 306</b>

#### **8 Byggnader och mark**

	<b>131231</b>	<b>121231</b>
<b>Anskaffningsvärden byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	176 922 000	176 922 000
<b>Utgående anskaffningsvärden byggnader</b>	<b>176 922 000</b>	<b>176 922 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-1 103 129	-855 497
Årets avskrivningar enl plan	-446 320	-247 632
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 549 449</b>	<b>-1 103 129</b>
<b>Anskaffningsvärden mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	34 278 000	34 278 000
<b>Utgående anskaffningsvärden mark</b>	<b>34 278 000</b>	<b>34 278 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>209 650 551</b>	<b>210 096 871</b>
Taxeringsvärden byggnader	64 772 000	58 000 000
Taxeringsvärden mark	22 200 000	14 400 000
	<b>86 972 000</b>	<b>72 400 000</b>

#### **9 Inventarier**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Möbler till gästlägenhet		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	25 000	25 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar enligt plan	-10 000	-5 000
Årets avskrivningar enligt plan	-5 000	-5 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-15 000</b>	<b>-10 000</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>10 000</b>	<b>15 000</b>

#### **10 Övriga finansiella intäkter/Långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB (556730-0883) 15 aktier á 1 500 kronor.	22 500	0

<b>11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>131231</b>	<b>121231</b>
Förutbetalda försäkringspremier	2 453	2 499
Förutbetalt arvode ekonomisk förvaltning	23 329	22 378
Förutbetald kabel-tv	20 124	19 338
Upplupna garageintäkter	51 520	51 371
	<b>97 426</b>	<b>95 586</b>

**12 Eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse-avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Utgående resultat</b>
Belopp vid årets ingång	43 794 000	99 996 000	570 917	587 557	221 203
Disposition av föregående års resultat			131 750	89 453	-221 203
Årets resultat					131 804
Belopp vid årets utgång	<b>43 794 000</b>	<b>99 996 000</b>	<b>702 667</b>	<b>677 010</b>	<b>131 804</b>

**13 Långfristiga skulder**

	<b>131231</b>	<b>121231</b>
Swedbank, ränta 2,95 %, bundet till 2013 02 22	0	17 291 250
Swedbank, ränta 2,95 %, bundet till 2013 05 24	0	15 889 897
Swedbank, ränta 4,34 %, bundet till 2013 11 26	0	10 000 000
Swedbank, ränta 2,34 %, bundet till 2014 02 28 (3 mån)	9 600 000	0
Swedbank, ränta 3,93 %, bundet till 2014 05 23	6 558 108	6 565 880
Swedbank, ränta 3,35 %, bundet till 2015 04 24	15 812 703	15 831 429
Swedbank, ränta 2,49 %, bundet till 2015 04 27	15 866 887	0
Swedbank, ränta 2,92 %, bundet till 2015 12 18	16 856 250	0
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-190 000	-482 000
	<b>64 503 948</b>	<b>65 096 456</b>

**14 Övriga kortfristiga skulder**

	<b>131231</b>	<b>121231</b>
Innehållen personalskatt	0	10 500
Avräkning lagst soc avgifter	0	4 634
	<b>0</b>	<b>15 134</b>

<b>15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>131231</b>	<b>121231</b>
Upplupen el och värmekostnad	50 589	49 764
Upplupen teknisk förvaltning	13 133	13 133
Upplupen kostnad parkeringsförvaltning	6 182	6 165
Upplupen städkostnad	12 275	8 000
Upplupen renhållning	1 140	1 088
Upplupet underhåll	5 891	13 501
Beräknat arvode för revision	20 000	15 000
Upplupna räntekostnader	487 286	531 965
Förutbetalda hyror/avgifter	322 060	228 413
	<b>918 556</b>	<b>867 029</b>

Nacka den  
Brf Ringvägen i Saltsjöbaden

Bengt Stålbö  
Ordförande

Jörgen Mattsson  
Ledamot

Ulf Persson  
Ledamot

Stina Åsell  
Ledamot

Staffan Davidsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 26/3 2014  
BoRevision i Sverige AB

Jörgen Götehed  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ringvägen i Saltsjöbaden, org.nr. 769612-1461

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ringvägen i Saltsjöbaden 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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 revisor 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Uttalanden

Enligt min 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ringvägen i Saltsjöbaden 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Uttalanden

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

### Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision, som inte är vald av stämman, har vid granskningen ersatt ordinarie revisor Niclas Wärenfeldt.

Stockholm den 26/3 2014



Jörgen Götehed  
BoRevision