

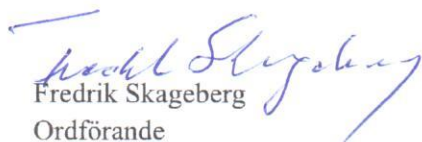
Årsredovisning
för
Brf Ringvägen i Saltsjöbaden

769612-1461


Räkenskapsåret

2017

Saltsjöbaden


Fredrik Skageberg
Ordförande


Stina Åsell
Sekreterare


Jörgen Mattsson
Kassör


Olle Boström


Peter Davidson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-30

BoRevision i Sverige AB


Erik Davidsson
Revisor

Styrelsen för Brf Ringvägen i Saltsjöbaden, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 8 augusti 2017.

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Rösunda 2:43 i Nacka kommun 8 februari 2006.

Föreningens fastighet består av fem flerbostadshus i tre våningar med totalt 62 bostadsrätter. Den totala boytan är 5 270 kvm. Föreningen disponerar 49 bilplatser samt 9 MC-platser.

Lägenhetsfördelning:

16 st	2 rum och kök
21 st	3 rum och kök
<u>25 st</u>	4 rum och kök
62 st	

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Servitut

Fastigheten har ett belastande servitut avseende kommunala vatten- och avloppsledningar samt sedan januari 2015 avseende gång- och cykelväg.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fr o m 2017 betalar föreningen full fastighetsavgift med 1 315 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 91 905 000 kr, varav byggnadsvärde 66 905 000 kr och markvärde 25 000 000 kr. Värdeår är 2006.

Ekonomisk förvaltning

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

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med Rösunda Rör & Fastighetservice AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket 2 mars 2006.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften 2017 uppgår till 830 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningen stadgas ske med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm boyta för föreningen hus.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 16 maj 2017 haft följande sammansättning:

Fredrik Skageberg	Ordförande
Stina Åsell	Sekreterare
Jörgen Mattsson	Kassör
Peter Davidson	Ledamot
Olle Boström	Ledamot
Sylvester Lindahl	Suppleant
Gunnel Lüttkens	Suppleant
Torbjörn Eriksson	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft elva (elva) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisorer

BoRevision i Sverige AB, Karin Pettersson, ordinarie
BoRevision i Sverige AB, Erik Davidsson, suppleant

Valberedning

Henrik Nyman
Agneta Ruda

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Styrelsen har under året utrett förekomsten av fukt och mögel i våra fasader. Undersökningen som

gjordes av RISE visade på en förekomst av både fukt- och mögelangrepp. Föreningen har därför kontaktat JM med krav på en total fasadrenovering.

- I mars upphörde föreningens avtal med EuroPark beträffande garageadministrationen. Uthyrning av parkeringsplatser sköts nu av Fastum för föreningens räkning. Månadsavgiften sänktes samtidigt med 100 kronor per månad.

- JM har på föreningens uppmaning installerat en anläggning för uppvärmning av "slukhålet" för att komma tillrätta med ständig is runt bergvärmerören i avsikt att öka värmeuttaget.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 84 (88) medlemmar. Under året har 7 (13) medlemmar tillträtt samt 11 (13) medlemmar utträtt ur förening vid 7 (12) överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 713,4	4 303,2	4 665,1	4 548,3
Resultat efter finansiella poster	281,3	51,7	-270,8	-1 204,1
Avskrivningar	-1 886	-1 886	-1 891	-1 891
Resultat exkl avskrivningar	2 167	1 938	1 620	687
Soliditet (%)	71,02	70,17	69,59	69,01
Skuldränta (%)	0,48	0,54	1,74	2,79
Fastighetslån kr/kvm	11 087	11 438	11 774	12 089
Årsavgifter kr/kvm	830	761	830	807

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivningar.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	43 794 000	99 996 000	1 308 717	-1 272 116	51 738	143 878 339
Disposition av föregående års resultat				51 738	-51 738	0
Avsättning till yttre fond			237 150	-237 150		0
Årets resultat					281 273	281 273
Belopp vid årets utgång	43 794 000	99 996 000	1 545 867	-1 457 528	281 273	144 159 612

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 457 528
årets vinst	281 273
	-1 176 255

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	237 150
	-1 413 405
	-1 176 255

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 713 448	4 303 164
Övriga rörelseintäkter	3	0	84 182
Summa rörelseintäkter		4 713 448	4 387 346
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 797 674	-1 878 228
Övriga externa kostnader	5	-322 736	-170 180
Personalkostnader	6	-145 656	-70 569
Avskrivningar	7	-1 885 726	-1 885 726
Summa rörelsekostnader		-4 151 792	-4 004 703
Rörelseresultat		561 656	382 643
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	349
Räntekostnader och liknande resultatposter		-280 383	-331 254
Summa finansiella poster		-280 383	-330 905
Resultat efter finansiella poster		281 273	51 738
Årets resultat		281 273	51 738

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	202 107 647	203 993 373
Summa materiella anläggningstillgångar		202 107 647	203 993 373
Summa anläggningstillgångar		202 107 647	203 993 373
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		300	0
Övriga fordringar	8	792 611	826 770
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	34 193	101 256
Summa kortfristiga fordringar		827 104	928 026
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		50 421	111 043
Summa kassa och bank		50 421	111 043
Summa omsättningstillgångar		877 525	1 039 069
SUMMA TILLGÅNGAR		202 985 172	205 032 442

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		143 790 000	143 790 000
Fond för yttre underhåll		1 545 867	1 308 717
Summa bundet eget kapital		145 335 867	145 098 717
<i>Ansamlad förlust/fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 457 528	-1 272 116
Årets resultat		281 273	51 738
Summa fritt eget kapital		-1 176 255	-1 220 378
Summa eget kapital		144 159 612	143 878 339
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	58 292 715	60 144 965
Summa långfristiga skulder		58 292 715	60 144 965
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	136 000	135 000
Leverantörsskulder		97 913	305 341
Skatteskulder		158 938	114 580
Övriga skulder	11	0	8 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	139 994	446 081
Summa kortfristiga skulder		532 845	1 009 138
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		202 985 172	205 032 442

Kassaflödesanalys

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		281 273	51 738
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 885 726	1 885 726
Förändring skatteskuld/fordran		42 446	2 106
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 209 445	1 939 570
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-300	2 985
Förändring av kortfristiga fordringar		67 063	-5 478
Förändring av leverantörsskulder		-207 428	207 614
Förändring av kortfristiga skulder		-313 223	-136 915
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 755 557	2 007 776
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-1 852 250	-1 768 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 852 250	-1 768 750
Årets kassaflöde		-96 693	239 026
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		876 592	637 566
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		779 899	876 592

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Skulder till kreditinstitut som ska villkorsändras inom ett år redovisas som långfristiga skulder eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	4 373 964	4 009 467
Hyra bilplatser	331 616	314 144
Kostnad för parkeringsadministration	-6 182	-37 697
Hyra gästlägenhet	2 500	6 800
Övriga objekt	11 550	10 450
	4 713 448	4 303 164

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Ersättning från försäkring	0	80 846
Fakturerat medlemmar	0	3 336
	0	84 182

Not 4 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	57 878	53 624
Trädgårdsskötsel	237 121	211 986
Städkostnader	135 878	127 526
Snöröjning/sandning	55 278	52 474
Serviceavtal	0	2 430
Hisskostnader	77 878	82 912
Portar	2 362	1 631
Besiktningkostnader	3 525	2 645

Reparationer	150 445	128 322
Hissreparationer	1 311	0
Trädgård och utemiljö	1 181	10 138
Periodiskt underhåll: Utbyte pump dagvatten	0	46 919
Periodiskt underhåll: Utbyte cirkulationspump värmesystem	0	71 770
Periodiskt underhåll: Installation avgasare värmesystem	0	59 485
Periodiskt underhåll: Markutfyllnad och breddning av väg	0	50 942
Periodiskt underhåll: Stamrensning och filterbyte	88 253	0
Periodiskt underhåll: Underhåll rökgasluckor	10 677	0
Fastighetsel	432 076	518 211
Vatten och avlopp	193 552	189 900
Avfallshantering	87 660	89 952
Försäkringskostnader	42 763	39 337
Självrisker	53 100	0
Försäkringsersättningar	-3 799	0
Kabel-tv	48 472	47 472
Förbrukningsinventarier	8 207	22 051
Förbrukningsmaterial	7 462	10 143
Fastighetsskatt	19 050	19 050
Kommunal fastighetsavgift	81 530	39 308
Bevakningskostnader	5 812	0
	1 797 672	1 878 228

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Telefoni	1 505	1 352
Hemsida	2 388	2 388
Porto	1 093	4 763
Föreningsgemensamma kostnader	43 650	28 502
Revisionsarvode	20 750	21 008
Ekonomisk förvaltning	71 481	91 194
Bankkostnader	750	2 750
Konsultarvoden	166 911	5 106
Medlems-/föreningsavgifter	4 997	0
Övriga poster	9 211	13 116
	322 736	170 179

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	120 000	60 000
Sociala avgifter	25 656	10 569
	145 656	70 569

Not 7 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	176 922 000	176 922 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	176 922 000	176 922 000
Ingående avskrivningar	-7 206 627	-5 320 901
Årets avskrivningar	-1 885 726	-1 885 726
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 092 353	-7 206 627
Bokfört värde mark	34 278 000	34 278 000
Utgående värde mark	34 278 000	34 278 000
Utgående redovisat värde	202 107 647	203 993 373
Taxeringsvärden byggnader	66 905 000	66 905 000
Taxeringsvärden mark	25 000 000	25 000 000
	91 905 000	91 905 000

Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	63 133	61 221
Avräkningskonto förvaltare	729 478	765 549
	792 611	826 770

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförsäkring	3 584	3 335
Kabel-TV	12 311	12 116
Ekonomisk förvaltning	18 298	17 846
Beredskap snöröjning	0	12 834
Jourersättning	0	1 925
Garagehyror, två månader	0	53 200
	34 193	101 256

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank	0,372	3 mån	29 558 546	15 917 500
Swedbank	0	0	0	4 653 919
Swedbank	0,397	3 mån	28 870 169	15 780 827
Swedbank	0	0	0	9 100 000
Swedbank	0	0	0	14 827 719
Kortfristig del			-136 000	-135 000
			58 292 715	60 144 965

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallodatum inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 11 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Momsskuld	0	8 136
	0	8 136

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	13 484	30 855
Revision	21 000	21 000
Fastighetsel	43 192	49 209
Avfallskostnader	1 156	1 128
Fastighetsskötsel	4 167	0
Städning	13 750	13 503
Reparationer	12 116	0
Parkeringsadministration	0	6 384
Förutbetalda avgifter och hyror	31 129	324 002
	139 994	446 081

Not 13 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	67 500 000	67 500 000
	67 500 000	67 500 000

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ringvägen i Saltsjöbaden för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina/våra uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ringvägen i Saltsjöbaden för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 30/4 2018



Erik Davidsson

BoRevision AB

Till Revisorn i Brf Ringvägen i Saltsjöbaden

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för Brf Ringvägen i Saltsjöbaden för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2017. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

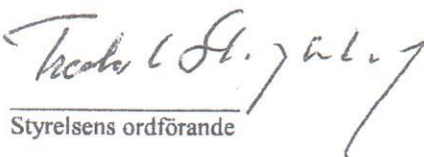
Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag eller en sk oäkta bostadsrättsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Nacka den 15/4 2018

Brf Ringvägen i Saltsjöbaden



Styrelsens ordförande