

Årsredovisning 2019



Brf Ringvägen I Saltsjöbaden

Org nr 769612-1461

fastum

www.fastum.se | 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Ringvägen i Saltsjöbaden, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. 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
25 st	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

Föreningen belastas med full fastighetsavgift som uppgår till 1 377 kr per lägenhet år 2019. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 105 003 000 kr, varav byggnadsvärde 73 003 000 kr och markvärde 32 000 000 kr. Värdeår är 2006.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Brf Ringvägen i Saltsjöbaden
Org.nr 769612-1461

2 (13)

Teknisk förvaltning

Föreningen har ett serviceavtal avseende föreningens anläggningar och ett avtal om fastighetskötsel med WIAB Service.

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 framtagna underhållsplan. Årsavgiften 2019 uppgick till 830 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningens stadgar ske med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm boyta för föreningen hus. Styrelsen föreslår att avsättning till fonden sker med 45 kr/kvm vilket motsvarar genomsnittskostnaden över 10 år enligt underhållsplanen.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 14 maj 2019 haft följande sammansättning:

Jörgen Mattsson	Ordförande
Stina Åsell	Sekreterare
Henrik Nyman	Kassör
Peter Davidson	Ledamot
Olle Boström	Ledamot
Ulf Norman	Suppleant
Birgitta Nilsson	Suppleant
Bengt Stålbo	Suppleant
Torbjörn Eriksson	Suppleant

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

Revisorer

BoRevision i Sverige AB, Erik Davidsson, ordinarie
BoRevision i Sverige AB, Jörgen Götehed, suppleant

Valberedning

Sara Wilson, sammankallande
Lena Ydmark

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kommunen har på föreningens begäran förbättrat dagvattenavloppet till undvikande av vatteninträngning i garaget. Åtgärderna har gett avsett resultat.

Föreningen har låtit Eways AB installera sex laddpunkter för laddning av elbilar. Anläggningen håller på att färdigställas.

Golven i soprummen har epoxibehandlats och golven i förrummen till det ena soprummet och till tvättstugan har målats.

Styrelsesuppleant Torbjörn Eriksson flyttade i december och avgick samtidigt ur styrelsen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 81 (81) medlemmar. Under året har 4 (2) medlemmar tillträtt samt 4 (5) medlemmar utträtt ur förening vid 4 (4) överlåtelser. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 711	4 345	4 713	4 303
Resultat efter finansiella poster	37	-134	281	52
Avskrivningar	-1 886	-1 886	-1 886	-1 886
Resultat exkl avskrivningar	1 922	1 752	2 167	1 938
Soliditet (%)	72,26	71,45	71,02	70,17
Skuldränta (%)	0,86	0,49	0,48	0,54
Fastighetslån kr/kvm	10 334	10 739	11 087	11 438
Årsavgifter kr/kvm	830	761	830	761

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	1 783 017	-1 413 406	-133 681	144 025 930
Disposition av föregående års resultat				-133 681	133 681	0
Avsättning till yttre fond			237 150	-237 150		0
Ianspråktag från yttre fond			-209 930	209 930		0
Årets resultat					36 602	36 602
Belopp vid årets utgång	43 794 000	99 996 000	1 810 237	-1 574 307	36 602	144 062 532

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 574 307
årets vinst	36 602
	-1 537 705

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	237 150
i ny räkning överföres	-1 774 855
	-1 537 705

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 710 664	4 344 760
Övriga rörelseintäkter	3	0	235 634
Summa rörelseintäkter		4 710 664	4 580 394
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 995 573	-2 117 712
Övriga externa kostnader	5	-178 089	-277 286
Personalkostnader	6	-137 554	-149 215
Avskrivningar	7	-1 885 726	-1 885 726
Summa rörelsekostnader		-4 196 941	-4 429 939
Rörelseresultat		513 723	150 455
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-477 121	-284 136
Summa finansiella poster		-477 121	-284 136
Resultat efter finansiella poster		36 602	-133 681
Årets resultat		36 602	-133 681

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	198 336 195	200 221 921
Pågående nyanläggningar	8	95 029	0
Summa materiella anläggningstillgångar		198 431 224	200 221 921
Summa anläggningstillgångar		198 431 224	200 221 921
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 117	7 017
Övriga fordringar	9	758 484	1 200 404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	144 986	135 096
Summa kortfristiga fordringar		909 587	1 342 517
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		22 652	15 617
Summa kassa och bank		22 652	15 617
Summa omsättningstillgångar		932 239	1 358 134
SUMMA TILLGÅNGAR		199 363 463	201 580 055

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		143 790 000	143 790 000
Fond för yttre underhåll		1 810 237	1 783 017
Summa bundet eget kapital		145 600 237	145 573 017
<i>Ansamlad förlust/fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 574 307	-1 413 406
Årets resultat		36 602	-133 681
Summa fritt eget kapital		-1 537 705	-1 547 087
Summa eget kapital		144 062 532	144 025 930
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	54 323 715	56 458 715
Summa långfristiga skulder		54 323 715	56 458 715
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	135 000	135 000
Leverantörsskulder		164 439	279 279
Skatteskulder		207 348	202 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	470 429	478 607
Summa kortfristiga skulder		977 216	1 095 410
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		199 363 463	201 580 055

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		36 602	-133 681
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 885 726	1 885 726
Förändring skatteskuld/fordran		33 500	1 365
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 955 828	1 753 410
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		900	-6 417
Förändring av kortfristiga fordringar		-9 890	-100 903
Förändring av leverantörsskulder		-114 840	181 366
Förändring av kortfristiga skulder		-8 177	337 312
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 823 821	2 164 768
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-95 029	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-95 029	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-2 135 000	-1 834 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 135 000	-1 834 000
Årets kassaflöde		-406 208	330 768
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 110 667	779 899
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		704 459	1 110 667

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


	2019	2018
Årsavgifter	4 373 964	4 009 467
Hyra bilplatser	320 950	321 200
Hyra gästlägenhet	5 200	4 943
Övriga objekt	10 550	9 150
	4 710 664	4 344 760

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Ersättning JM utredning	0	235 634
	0	235 634

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	67 327	75 875
Trädgårdsskötsel	234 938	182 953
Städkostnader	149 159	152 225
Snöröjning/sandning	57 017	72 370
Hisskostnader	101 367	79 503
Besiktningkostnader	2 210	13 350
Reparationer	130 980	285 662
Hissreparationer	0	9 158
Trädgård och utemiljö	0	11 911
Periodiskt underhåll: Takvärme och rännor	0	18 758
Periodiskt underhåll: OVK	0	61 250
Periodiskt underhåll: Underhåll värme	0	129 922



Periodiskt underhåll: Sotning	8 750	0
Periodiskt underhåll: Golv soprum	47 106	0
Fastighetsel	528 004	529 666
Vatten och avlopp	230 599	197 958
Avfallshantering	99 409	82 970
Försäkringskostnader	70 952	55 199
Självrisker	0	9 144
Försäkringsersättningar	0	-67 144
Kabel-tv	138 668	93 422
Förbrukningsinventarier	7 356	3 592
Förbrukningsmaterial	16 327	18 025
Fastighetsskatt	20 030	19 050
Kommunal fastighetsavgift	85 374	82 894
	1 995 573	2 117 713

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Telefoni	3 767	3 499
Hemsida	4 776	0
Porto	0	2 002
Föreningsgemensamma kostnader	49 632	49 458
Revisionsarvode	21 719	21 250
Ekonomisk förvaltning	76 939	73 192
Bankkostnader	750	750
Konsultarvoden	0	102 814
Energideklaration	9 375	0
Medlems-/föreningsavgifter	5 142	5 082
Övriga poster	5 989	19 239
	178 089	277 286

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	120 000	115 000
Övriga arvoden	0	10 000
Sociala avgifter	17 554	24 215
	137 554	149 215

Brf Ringvägen i Saltsjöbaden
Org.nr 769612-1461

11 (13)

Not 7 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	176 922 000	176 922 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	176 922 000	176 922 000
Ingående avskrivningar	-10 978 079	-9 092 353
Årets avskrivningar	-1 885 726	-1 885 726
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 863 805	-10 978 079
Bokfört värde mark	34 278 000	34 278 000
Utgående värde mark	34 278 000	34 278 000
Utgående redovisat värde	198 336 195	200 221 921
Taxeringsvärden byggnader	73 003 000	66 905 000
Taxeringsvärden mark	32 000 000	25 000 000
	105 003 000	91 905 000

Not 8 Pågående byggnation

	2019-12-31	2018-12-31
Installation elladdboxar	95 029	0
	95 029	0

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	76 678	105 354
Avräkningskonto förvaltare	681 806	1 095 050
	758 484	1 200 404

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	90 036	77 402
Kabel-TV	35 527	34 665
Ekonomisk förvaltning	19 423	20 641
Hemsida	0	2 388
	144 986	135 096

90.

HU

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	0,910	2024-06-19	13 358 546	0
Swedbank	0,980	2024-05-24	28 100 169	28 235 169
Swedbank	0,848	3 mån	13 000 000	28 358 546
Kortfristig del			-135 000	-135 000
			54 323 715	56 458 715

Föreningen har skulder til kreditinstitut med förfalldatum 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 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	24 486	22 402
Revision	21 000	21 000
Fastighetsel	49 326	64 889
Avfallskostnader	1 295	1 228
Städning	15 500	12 375
Snöröjning	12 071	9 888
Förutbetalda avgifter och hyror	346 751	346 824
	470 429	478 606

90.

Handwritten mark

Brf Ringvägen i Saltsjöbaden
Org.nr 769612-1461


13 (13)


Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	67 500 000	67 500 000
	67 500 000	67 500 000


Saltsjöbaden *8/5 2020*


Jörgen Mattsson
Ordförande

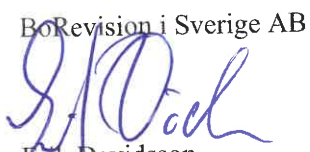

Stina Åsell
Sekreterare


Henrik Nyman
Kassör


Olle Boström


Peter Davidson

Vår revisionsberättelse har lämnats *2020-05-11*

BoRevision i Sverige AB

Erik Davidsson
Revisor

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 2019.

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 2019 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 revisionssed 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 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 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 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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 2019 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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.

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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna 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 11 maj 2020



Erik Davidsson

BoRevision i Sverige AB