

Årsredovisning 2020

Brf Ringvägen i Saltsjöbaden

Org nr 769612-1461

fastum

www.fastum.se | Tel: 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 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett 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 fullvärdesförsäkrad 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 1 429 kr per lägenhet år 2020. 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.

Teknisk förvaltning

Föreningen har ett serviceavtal avseende föreningens anläggningar och ett avtal om fastighetsskötsel 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 2020 uppgick till 761 kr/kvm boarea per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningen stadgar ske med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm boyta för föreningens 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 12.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 30 juni 2020 haft följande sammansättning:

Jörgen Mattsson	Ordförande
Stina Åsell	Sekreterare
Henrik Nyman	Kassör
Peter Davidson	Ledamot
Olle Boström	Ledamot

Ulf Norman	Suppleant
Birgitta Nilsson Persson	Suppleant
Bengt Stålbo	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

HN

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I november påbörjade JM arbetet med att byta fasader och fuktsäkra väggarna. Arbetet förväntas pågå till halvårsskiftet 2022.

Anläggningen om 6 laddstolpar för laddning av elbilar i garaget har tagits i drift under våren.

Styrelsen beslutade att genomföra en avgiftsfri månad för augusti månad.

Styrelsen beslutade i maj att sänka årsavgiften med 10% till 747 kr/m² och år från och med januari 2021.

Samtidigt beslutades att upphöra med "avgiftsfria månader" som tillämpats vid tre tillfällen åren 2016, 2018 och 2020.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 82 (81) medlemmar. Under året har 7 (4) medlemmar tillträtt samt 6 (4) medlemmar utträtt ur förening vid 6 (4) överlåtelser. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 362	4 711	4 345	4 713
Resultat efter finansiella poster	-120	37	-369	281
Avskrivningar	-1 896	-1 886	-1 886	-1 886
Resultat exkl avskrivningar	1 776	1 922	1 752	2 167
Soliditet (%)	72,92	72,26	71,45	71,02
Skuldränta (%)	0,95	0,86	0,49	0,48
Fastighetslån kr/kvm	9 986	10 334	10 739	11 087
Årsavgifter kr/kvm*	761	830	761	830

* Avgiftsfri månad år 2018 och 2020

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 boarea av föreningens fastighet.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boarea av föreningens fastighet.

90.

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	1 810 237	-1 574 307	36 602	144 062 532
Disposition av föregående års resultat				36 602	-36 602	0
Avsättning till yttre fond			237 150	-237 150		0
Årets resultat					-120 353	-120 353
Belopp vid årets utgång	43 794 000	99 996 000	2 047 387	-1 774 855	-120 353	143 942 179

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 774 855
årets förlust	-120 353
	-1 895 208

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	237 150
i ny räkning överföres	-2 132 358
	-1 895 208

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 361 870	4 710 664
Övriga rörelseintäkter	3	52 794	0
Summa rörelseintäkter		4 414 664	4 710 664
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 825 701	-1 995 573
Övriga externa kostnader	5	-139 659	-178 089
Personalkostnader	6	-167 228	-137 554
Avskrivningar		-1 896 285	-1 885 726
Summa rörelsekostnader		-4 028 873	-4 196 941
Rörelseresultat		385 791	513 723
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-506 144	-477 121
Summa finansiella poster		-506 144	-477 121
Resultat efter finansiella poster		-120 353	36 602
Årets resultat		-120 353	36 602

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	196 450 469	198 336 195
Inventarier, verktyg och installationer	8	95 029	0
Pågående nyanläggningar	9	0	95 029
Summa materiella anläggningstillgångar		196 545 498	198 431 224

Summa anläggningstillgångar

196 545 498

198 431 224

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	6 117
Övriga fordringar	10	624 988	758 484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	159 024	144 986
Summa kortfristiga fordringar		784 012	909 587

Kassa och bank

Kassa och bank		79 035	22 652
Summa kassa och bank		79 035	22 652
Summa omsättningstillgångar		863 047	932 239

SUMMA TILLGÅNGAR

197 408 545

199 363 463

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

143 790 000

143 790 000

Fond för yttre underhåll

2 047 387

1 810 237

Summa bundet eget kapital

145 837 387

145 600 237

Ansamlad förlust/fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 774 855

-1 574 307

Årets resultat

-120 353

36 602

Summa fritt eget kapital

-1 895 208

-1 537 705

Summa eget kapital

143 942 179

144 062 532

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

41 188 715

54 323 715

Summa långfristiga skulder

41 188 715

54 323 715

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

11 435 000

135 000

Leverantörsskulder

147 028

164 439

Skatteskulder

214 032

207 348

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

481 591

470 429

Summa kortfristiga skulder

12 277 651

977 216

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

197 408 545

199 363 463

sp.

Kassaflödesanalys

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-120 353

36 602

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 896 285

1 885 726

Förändring skatteskuld/fordran

-57 471

33 500

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 718 461

1 955 828

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

5 817

900

Förändring av kortfristiga fordringar

-14 037

-9 890

Förändring av leverantörsskulder

-17 410

-114 840

Förändring av kortfristiga skulder

11 461

-8 177

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 704 292

1 823 821

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-10 559

-95 029

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-10 559

-95 029

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

-1 835 000

-2 135 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 835 000

-2 135 000

Årets kassaflöde

-141 267

-406 208

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

704 458

1 110 667

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

563 191

704 459

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	4 009 467	4 373 964
Hyra bilplatser	329 373	320 950
Hyra gästlägenhet	2 000	5 200
Övriga objekt	21 030	10 550
	4 361 870	4 710 664

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Erhållet bidrag laddstolpar	52 794	0
	52 794	0

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	66 629	67 327
Trädgårdsskötsel	249 480	234 938
Städkostnader	166 766	149 159
Snöröjning/sandning	18 728	57 017
Serviceavtal	2 525	0
Hisskostnader	109 916	101 367
Besiktningsskostnader	2 276	2 210
Reparationer	112 768	130 980
Trädgård och utemiljö	8 069	0
Periodiskt underhåll: Takvärme och rännor	27 154	0
Periodiskt underhåll: Underhåll entré	29 710	0
Periodiskt underhåll: Sotning	0	8 750
Periodiskt underhåll: Golv soprum	0	47 106
Fastighetsel	348 033	528 004
Vatten och avlopp	208 704	230 599
Avfallshantering	122 095	99 409
Försäkringskostnader	83 071	70 952
Kabel-tv	142 711	138 668

Förbrukningsinventarier	9 970	7 356
Förbrukningsmaterial	8 468	16 327
Fastighetsskatt	20 030	20 030
Kommunal fastighetsavgift	88 598	85 374
	1 825 701	1 995 573

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Telefoni	8 191	3 767
Hemsida	2 388	4 776
Porto	1 048	0
Föreningsgemensamma kostnader	13 886	49 632
Revisionsarvode	22 375	21 719
Ekonomisk förvaltning	77 692	76 939
Bankkostnader	750	750
Energideklaration	0	9 375
Medlems-/föreningsavgifter	5 184	5 142
Övriga poster	8 145	5 989
	139 659	178 089

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	145 000	120 000
Sociala avgifter	22 228	17 554
	167 228	137 554

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	176 922 000	176 922 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	176 922 000	176 922 000
Ingående avskrivningar	-12 863 805	-10 978 079
Årets avskrivningar	-1 885 726	-1 885 726
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 749 531	-12 863 805
Bokfört värde mark	34 278 000	34 278 000
Utgående värde mark	34 278 000	34 278 000
Utgående redovisat värde	196 450 469	198 336 195
Taxeringsvärden byggnader	73 003 000	73 003 000
Taxeringsvärden mark	32 000 000	32 000 000
	105 003 000	105 003 000

20

Not 8 Installation elladdboxar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	10 559	0
Omfört från pågående byggnation	95 029	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 588	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-10 559	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 559	0
Utgående redovisat värde	95 029	0

Not 9 Pågående byggnation

	2020-12-31	2019-12-31
Installation elladdboxar	0	95 029
	0	95 029

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	140 833	76 678
Avräkningskonto förvaltare	484 155	681 806
	624 988	758 484

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	103 500	90 036
Kabel-TV	35 696	35 527
Ekonomisk förvaltning	19 828	19 423
Hemsida		0
	159 024	144 986

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	0,910	2024-06-19	13 358 546	13 358 546
Swedbank	0,980	2024-05-24	27 965 169	28 100 169
Swedbank	0,646	3 mån	11 300 000	13 000 000
Årlig amortering enligt villkorsbilagor			-135 000	-135 000
Lån som förfaller inom ett år *			-11 300 000	0
			41 188 715	54 323 715

* Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

20.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

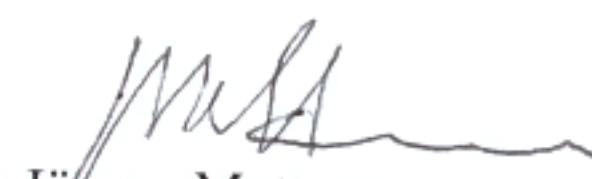
	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	24 166	24 486
Revision	21 000	21 000
Fastighetsel	44 230	49 326
Avfallskostnader	2 482	1 295
Städning	22 105	15 500
Snöröjning	12 390	12 071
Reparation och underhåll	24 092	0
Förutbetalda avgifter och hyror	331 126	346 751
	481 591	470 429

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	67 500 000	67 500 000
	67 500 000	67 500 000

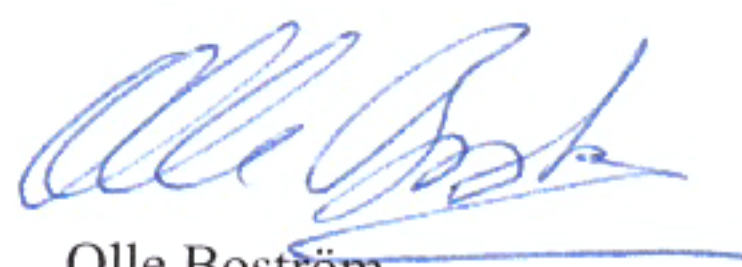
Saltsjöbaden

11/3 - 21


Jörgen Mattsson
Ordförande


Stina Åsell
Sekreterare

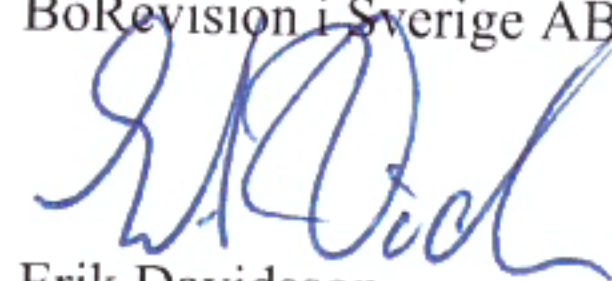

Henrik Nyman
Kassör


Olle Boström


Peter Davidson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-15

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 räkenskapsåret 2020.

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 2020 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.

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.

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 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 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. Risker 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 räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 överträdelser 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 15 / 3 2021



Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor