

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Ringen 1
Org nr: 769629-8178



Styrelsens ord

2021 har varit ett bra år, trots att det ekonomiska resultatet kan tyckas indikera annorlunda. Några av de saker som påverkar detta är:

- Vi gör årligen stora avskrivningar, något som är väldigt vanligt i unga föreningar.
- Under 2021 ändrades riktlinjerna kring hur bostadsrättsföreningar ska redovisa de lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår. Dessa lån klassas numera som kortfristiga skulder (även om de ska ersättas med ett nytt lån) vilket innebär en stor påverkan på nyckeltalet likviditet. Vid första anblicken gör det att det ser ut som att föreningens likviditet kraftigt försämras, men det beror på ett förändrat sätt att räkna och redovisa.
- Vi har haft en vattenskada i fläktrummet i trapphuset på Sagovägen 5, vilket inneburit ganska stora reparationskostnader, även om vi fått merparten täckt av försäkringsbolaget.

Under året har vi investerat i miljö och föreningens attraktivitet genom att installera laddstolpar vid nästan alla carport- och parkeringsplatser – vi är en av de första föreningarna i Umeå att genomföra detta i så stor omfattning! Naturvårdsverket finansierade 50% av kostnaden.

Vi har även monterat plåt och fågelspik på de platser där fåglar brukat husera på fastigheten för att undvika nedsmutsning och eventuell skadegörelse.

Under året har sex lägenheter bytt ägare, vilket är ungefär som det brukar vara. Till alla er som valt att bli en del av vår förening vill vi hälsa VARMT VÄLKOMNA!

Styrelsen, genom ordförande Mikaela Wärnsberg.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ringen 1 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr. Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-03-26. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-17 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-11. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år. Föreningens kostnader för snö- och halkbekämpning, kostnader för åtgärder i utemiljön och de taxebundna kostnaderna (el, vatten, uppvärmning och sophantering) har ökat. Kostnad för reparationer är betydligt högre (+188 tkr) för räkenskapsåret än jämförelseåret, den främsta orsaken till detta är vattenskadorna. Föreningen har dock fått ersättning från sitt försäkringsbolag för delar av kostnaden för vattenskadorna. Räntekostnaderna är lägre för räkenskapsåret än föregående år. I resultatet ingår avskrivningar med 578 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 323 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning (-119 tkr). Om man bortser från avskrivningar (581 tkr) ger budgeten full kostnadstäckning. Kassaflödet beräknas bli positivt.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 13% till 11%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 235% till 158%.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Älvringen 1 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med sammanlagt 33 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2015. Fastighetens adress är Sagovägen 1,3,5 i Umeå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Nordeuropa Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	8
3 rum och kök	17
4 rum och kök	4



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	18
Antal garage	17

Total tomtarea	4 940 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 276 m ²
Årets taxeringsvärde	36 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	36 800 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse. Under 2021 har bostadsrättsföreningen erhållit utdelning med 4 752 kr och återbäring med 2 400 kr. Under 2020 lämnades varken utdelning eller återbäring med anledning av Corona-pandemin.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 231 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 1 008 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 101 tkr (44 kr/m²). För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 9 151 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 305 tkr (134 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 120 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Beskrivning	År
Staket	2018



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikaela Wärnsberg	Ordförande	2022
Felicia Marklund	Sekreterare	2023
Fredrik Sjödin	Vice ordförande	2023
Sandra Eriksson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hanna Fahlgren	Suppleant	2022
Johan Pettersson	Suppleant	2022
Malgorzata Kulczycka	Suppleant	2022
Anders Johansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2022
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Sandra Wiig, sammankallande	2022	
Sokol Kalenja	2022	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 52 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 52 personer.

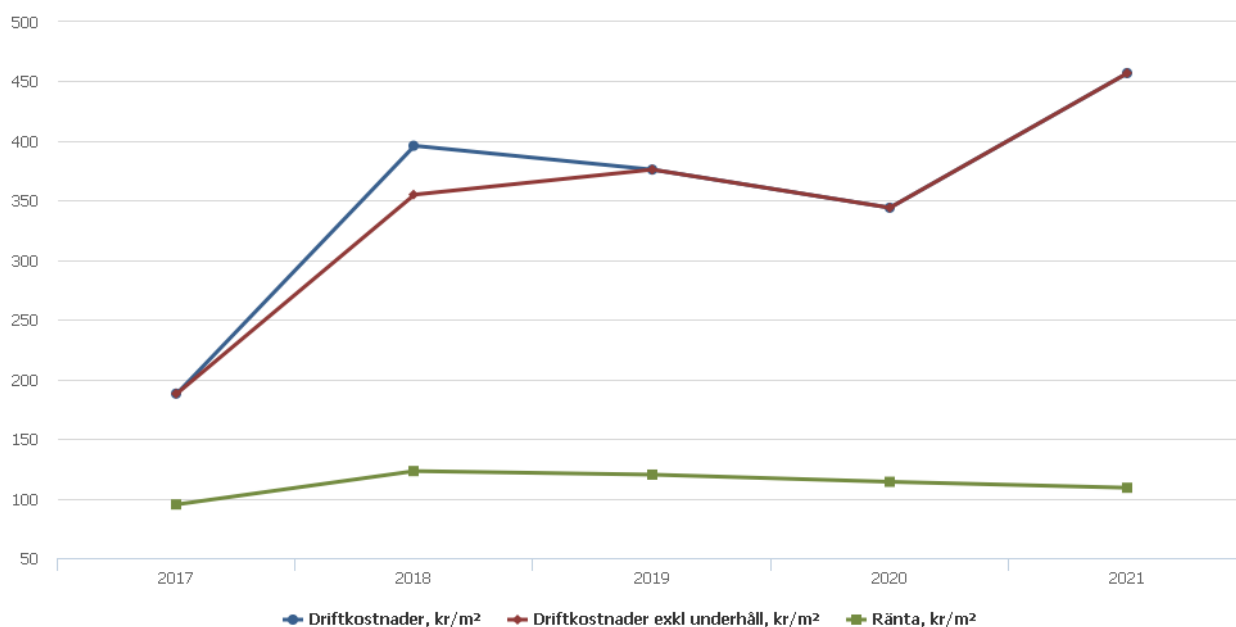
Senaste förändring av årsavgifter gjordes 2021-01-01 då de höjdes med 3,0%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2022-01-01. Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 645 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 669	1 632	1 597	1 563	1 126
Resultat efter finansiella poster	-255	-164	-209	-276	-21
Soliditet %	72	72	72	72	72
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	158	235	168	141	117
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	11	13	-	-	-
Driftkostnader, kr/m ²	457	344	376	396	188
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	457	344	376	355	188
Ränta, kr/m ²	109	114	120	123	95
Lån, kr/m ²	8 858	8 951	9 044	9 137	9 230
Skuldkvot %	10,42	11,50	11,90	12,11	17,09



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	51 455 600	3 066 630	327 367	-833 745	-164 299
Disposition enl. årsstämmobeslut				-164 299	164 299
Reservering underhållsfond			120 000	-120 000	
Årets resultat					-255 341
Vid årets slut	51 455 600	3 066 630	447 367	-1 118 044	-255 341

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat -998 044

Årets resultat -255 341

Årets fondavsättning enligt stadgarna -120 000

Summa -1 373 385

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 1 373 385

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 669 346	1 631 958
Övriga rörelseintäkter	Not 3	266 376	139 497
Summa rörelseintäkter		1 935 722	1 771 455
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 041 206	-783 634
Övriga externa kostnader	Not 5	-258 584	-272 614
Personalkostnader	Not 6	-72 288	-53 748
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-577 938	-566 084
Summa rörelsekostnader		-1 950 015	-1 676 080
Rörelseresultat		-14 293	95 375
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 752	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 368	529
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-247 168	-260 203
Summa finansiella poster		-241 048	-259 674
Resultat efter finansiella poster		-255 341	-164 299
Årets resultat		-255 341	-164 299



Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	72 950 340	73 516 424
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	244 320	0
Summa materiella anläggningstillgångar		73 194 660	73 516 424
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	49 500	49 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		49 500	49 500
Summa anläggningstillgångar		73 244 160	73 565 924
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 932	1 046
Övriga fordringar	Not 14	56	1 165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	66 554	68 547
Summa kortfristiga fordringar		68 542	70 758
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	750 082	828 865
Summa kassa och bank		750 082	828 865
Summa omsättningstillgångar		818 624	899 623
Summa tillgångar		74 062 785	74 465 547



Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	54 522 230	54 522 230
Fond för yttre underhåll	447 367	327 367
Summa bundet eget kapital	54 969 597	54 849 597
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 118 044	-833 745
Årets resultat	-255 341	-164 299
Summa fritt eget kapital	-1 373 385	-998 044
Summa eget kapital	53 596 212	53 851 553
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	13 299 806
Summa långfristiga skulder		13 299 806
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 861 571
Leverantörsskulder		47 388
Övriga skulder	Not 18	-1 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	258 829
Summa kortfristiga skulder		7 166 766
Summa eget kapital och skulder	74 062 785	74 465 547



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år, den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld (enligt RevU-18). Jämförelseårens siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 467 384	1 424 700
Hyror, p-platser	157 675	156 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-22 068	-26 732
Elavgifter	66 355	77 390
Summa nettoomsättning	1 669 346	1 631 958

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	118 404	118 404
Övriga ersättningar	9 990	14 639
Fakturerade kostnader	0	900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	11
Övriga rörelseintäkter	960	5 543
Försäkringsersättningar	137 023	0
Summa övriga rörelseintäkter	266 376	139 497

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Reparationer	-230 707	-42 770
Försäkringspremier	-32 302	-24 820
Kabel- och digital-TV	-130 651	-123 061
Återbäring från Riksbyggen	2 400	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-19 994
Obligatoriska besiktningar	-4 683	-32 348
Bevakningskostnader	0	-1 775
Snö- och halkbekämpning	-99 961	-58 140
Drift och förbrukning, övrigt	-2 125	0
Förbrukningsinventarier	0	-2 469
Vatten	-119 629	-113 390
Fastighetsel	-165 063	-142 634
Uppvärmning	-163 611	-160 589
Sophantering och återvinning	-56 979	-54 927
Förvaltningsarvode drift	-37 895	-6 719
Summa driftskostnader	-1 041 206	-783 634

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-210 595	-197 117
IT-kostnader	-1 463	0
Arvode, yrkesrevisorer	-15 625	-24 063
Övriga förvaltningskostnader	-11 721	-12 383
Kreditupplysningar	-421	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 846	-14 174
Kontorsmateriel	0	-566
Telefon och porto	-1 543	-1 205
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-5 427
Medlems- och föreningsavgifter	-1 320	-2 640
Konsultarvoden	0	-10 000
Bankkostnader	-2 350	-2 815
Övriga externa kostnader	-700	-2 000
Summa övriga externa kostnader	-258 584	-272 614

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-24 000	-20 000
Sammanträdesarvoden	-28 000	-18 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 006	-2 898
Sociala kostnader	-17 282	-12 850
Summa personalkostnader	-72 288	-53 748

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-566 084	-566 084
Avskrivning Installationer	-11 854	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-577 938	-566 084

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	4 752	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 752	0



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 267	512
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	101	17
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 368	529

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-246 754	-259 973
Övriga räntekostnader	-414	-230
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-247 168	-260 203

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	67 957 238	67 957 238
Mark	7 682 000	7 682 000
	75 639 238	75 639 238
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
Mark	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	75 639 238	75 639 238

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 122 814	-1 556 730
	-2 122 814	-1 556 730

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-566 084	-566 084
	-566 084	-566 084

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-2 688 898	-2 122 814
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

72 950 340	73 516 424
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	65 268 340	65 834 424
Mark	7 682 000	7 682 000

Taxeringsvärden

Bostäder	36 800 000	36 800 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

36 800 000	36 800 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>30 000 000</i>	<i>30 000 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>6 800 000</i>	<i>6 800 000</i>
------------------	------------------

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Installationer	256 174	
	256 174	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	256 174	0
Årets avskrivningar		
Installationer	11 854	
	11 854	0
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	11 854	
	11 854	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	11 854	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	244 320	0

Varav

Installationer	244 320
----------------	---------

Årets anskaffningar består av laddboxar och fågelspikar (monterat för skydd mot fåglar).

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Andra långfristiga fordringar	49 500	49 500
Summa andra långfristiga fordringar	49 500	49 500

99 andelar i Riksbyggen genom Garantikapitalbevis via Intresseföreningen.

Not 14 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	56	56
Momsfordringar	0	1 109
Summa övriga fordringar	56	1 165

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna hyresintäkter	0	3 785
Förutbetalda försäkringspremier	2 731	2 256
Förutbetalt förvaltningsarvode	52 649	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 773	10 242
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	401	52 264
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 554	68 547



Not 16 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	301 780	500 512
Transaktionskonto	448 302	328 353
Summa kassa och bank	750 082	828 865

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	20 161 377	20 373 045
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-141 112	-141 112
Nästa års villkorsändring av långfristig skuld till kreditinstitut	-6 720 459	-6 791 015
Långfristig skuld vid årets slut	13 299 806	13 440 918

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,86%	2022-03-28	6 791 015,00	0,00	70 556,00	6 720 459,00
SEB	0,62%	2023-09-28	6 791 015,00	0,00	70 556,00	6 720 459,00
SEB	1,22%	2025-03-28	6 791 015,00	0,00	70 556,00	6 720 459,00
Summa			20 373 045,00	0,00	211 668,00	20 161 377,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 211 668 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har ett lån med villkorsändringsdag det kommande räkenskapsåret, med en kapitalskuld på 6 720 459 kr (på detta lån planeras amortera 70 556 kr kommande räkenskapsår), vilket betraktas som kortfristig skuld.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2022 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån redovisas därför (enligt RevU-18) som en kortfristig skuld. Styrelsen räknar med att förlänga lånet efter villkorsändringsdagen.

Not 18 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld för moms	-1 022	0
Summa övriga skulder	-1 022	0

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	2 671	2 762
Upplupna driftskostnader	12 430	3 477
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	18 923
Upplupna elkostnader	37 849	13 705
Upplupna värmekostnader	42 327	18 601
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 891	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	151 642	143 093
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	258 829	200 561

Not Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	21 167 000	21 167 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Mikaela Wärnsberg

Felicia Marklund

Fredrik Sjödin

Sandra Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Ringen 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Ringen 1 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557469343136





Dokument

Årsredovisning 2021 Huvuddokument 24 sidor <i>Startades 2022-05-16 09:14:50 CEST (+0200) av Therese Dillner (TD)</i> <i>Färdigställt 2022-05-18 14:50:42 CEST (+0200)</i>	Revisionsberättelse 2021 Ringen 1 Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Therese Dillner (TD)</i>
--	--

Initierare

Therese Dillner (TD) Riksbyggen <i>therese.dillner@riksbyggen.se</i>

Signerande parter

Fredrik Sjödin (FS) <i>sjodin.fredrik@gmail.com</i>  <hr/> <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Fredrik Otto Sjödin"</i> <i>Signerade 2022-05-16 12:00:55 CEST (+0200)</i>	Mikaela Wärnsberg (MW) <i>Mikaela@warnsberg.com</i>  <hr/> <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mikaela Linnea Wärnsberg"</i> <i>Signerade 2022-05-16 19:20:41 CEST (+0200)</i>
Felicia Marklund (FM) <i>marklund.felicia@gmail.com</i>  <hr/> <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FELICIA MARKLUND"</i> <i>Signerade 2022-05-17 18:28:20 CEST (+0200)</i>	Sandra Eriksson (SE) <i>sandra.eriksson@riksbyggen.se</i>  <hr/> <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SANDRA ERIKSSON"</i> <i>Signerade 2022-05-16 09:25:08 CEST (+0200)</i>
Frida Lundgren (FL) <i>frida.lundgren@kpmg.se</i>	



Verifikat

Transaktion 09222115557469343136



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FRIDA LUNDGREN"*

Signerade 2022-05-18 14:50:42 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ringen 1, org. nr 769629-8178

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ringen 1 för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ringen 1 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens 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 förtlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den

KPMG AB

Frida Lundgren

Auktoriserad revisor