

# Bostadsrättsföreningen Ringlåset 1

Org  
nr 716417-5627



Årsredovisning  
för räkenskapsåret 2017



2017

# Styrelsen för Brf Ringlåset 1 i Stockholm

Org.nr: 716417-5627

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 – 2017-12-31

## ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen Ringlåset 1 bildades 1981-06-22 i Bandhagen i Stockholms kommun och den ekonomiska planen upprättades 1985-11-27. Fastigheten förvärvades av bostadsrättsföreningen 1986. Värdeåret är 1958.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 1995-01-23.

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt det totalbelopp som fastställs av föreningsstämman. Arvodet till styrelsen uppgår under mandatperioden 2017-2018 till 163 000 kr (exkl. sociala avgifter). Styrelsen fördelar själva arvodet mellan varandra. Sittande styrelse har gemensamt beslutat att arvodet ska fördelas efter närvaro på styrelsemöten och övrig nedlagd tid och utbetalas två gånger per år efter slutfört arbete.

---

## FÖRENINGENS FASTIGHET

Föreningens fastighet består av sju flerbostadshus med 3 våningar med totalt 129 bostadsrätter, 9 hyresrätter samt en övernattninglägenhet. Den totala boytan uppgår till 10 341 kvm varav bostadsrätter 9721 kvm och hyresrätter 620 kvm.

Lägenhetsfördelning:

*Bostadsrätter:*

4 st 1 rum o kök/trinett

30 st 2 rum o kök

32 st 3 rum och kök

63 st 4 rum och kök

*Hyresrätter:*

1 st 1 rum och kök/trinett

3 st 2 rum och kök

2 st 3 rum och kök

3 st 4 rum och kök

1 st 1 rum och trinett (föreningens övernattnings lgh.)

Föreningens uthyrda lokalyta uppgår till 323 kvm.

Föreningen hyr ut 50 st parkeringsplatser och 43 st garage.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna. Under året tillträdde den lägenhet som föreningen sålde som bostadsrätt under år 2016.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa och i försäkringen ingår även försäkring mot skadedjur via Nomor.

---

## FÖRENINGENS EKONOMI

Föreningens ekonomi är god. För att kunna bemöta framtida investeringar och underhåll av fastigheten samt att hålla avgiften på en passande nivå är det viktigt att det finns en uppdaterad underhållsplan. Styrelsen har under året tagit fram en sådan och kommer att fortsätta under år 2018 med att uppdatera och förverkliga åtgärder ur den. Avgiften till föreningen hålls därför oförändrat från 2018-01-01.

---

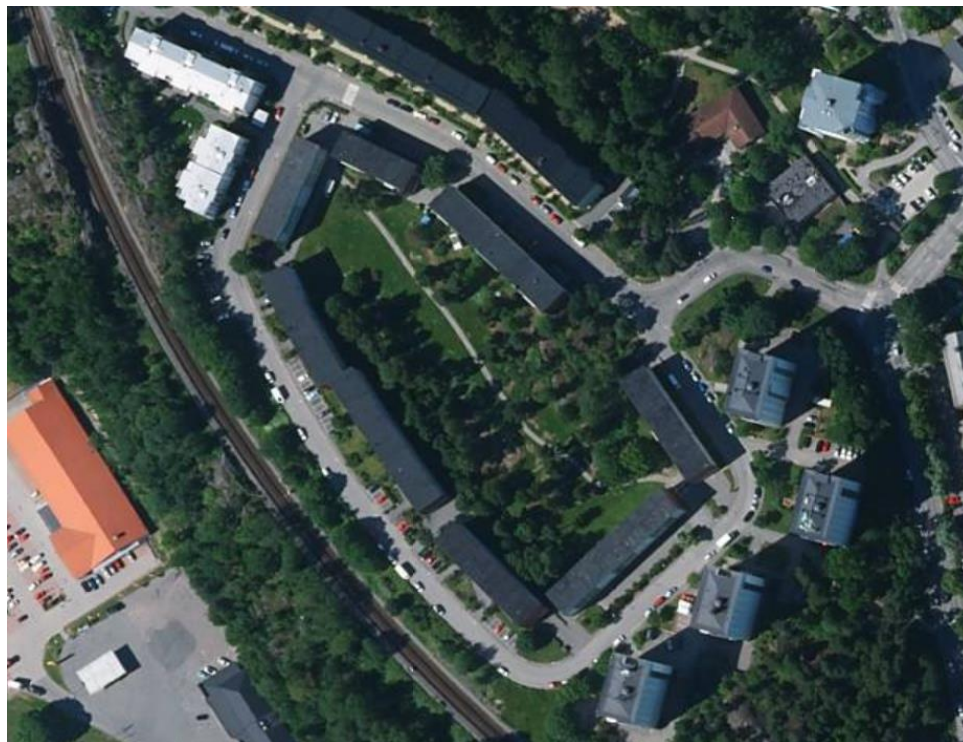
## LÅN

Föreningen har inga lån. Det lån som föreningen hade till vissa medlemmar har betalats under 2017. Trots flera kontaktförsök från styrelsen har tre medlemmar inte inkommit med kontouppgifter och lånet till dem har därför inte kunnat utbetalas. Styrelsen hoppas att detta kan utbetalas under 2018.

---

## HUSMÖTEN

Styrelsen har beslutat att ha två husmöten per år. På ett husmöte får medlemmarna aktuell information från styrelsen samt möjlighet att ställa frågor och komma med förslag till styrelsen. Detta är ett viktigt forum för styrelsen för att kunna arbeta i medlemmarnas och boendes intresse. Styrelsen ser därför gärna att så många som möjligt deltar på husmötena.



## GENOMFÖRDA ÅTGÄRDER

1996	Byte garageportar
1998	Underhåll av husens yttertak
1998–1999	Fasadrenovering och fönsterbyte
2000	PCB inventering
2005	Konvertering från olja till fjärrvärme
2006	Ombyggnad tvättstugeavdelning
2008	Inreglering värme
2008	Energideklaration
2009	Radonmätning
2009	Hushållssopor flyttas till sopskåp
2009	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2009–2010	Förnyelse allmänbelysning
2011	Ombyggnad taksarger med snörasskydd
2013	Entréporterna förseddes med kodlås
2013–2015	Infodring av föreningens avloppsstammar färdigställd
2016	Renovering och målning av garagestommar
2017	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

## VERKSAMHET UNDER ÅRET SOM GÅTT

---

### KOMMUNIKATION

Styrelsen har jobbat aktivt med att förbättra kommunikationen med sina medlemmar. Styrelsen nås via mail och vid akuta ärenden på styrelsens växelnummer mellan kl 8-21. Att sitta i en styrelse är ett uppdrag vid sidan av sitt arbete, styrelsen svarar därför i telefon i mån av tid.

---

### SE ÖVER AVTAL

Styrelsen har fortsatt att se över avtal. Detta arbete görs för att kontrollera utförandet av de tjänster vi köper in samt att reducera kostnader.

---

### CONTAINER

Styrelsen har hyrt en permanent container för grovsopor. Elektronik och kemiska produkter får inte slängas i containern utan ska lämnas på återvinningsstation.

---

## UTEMILJÖ

Styrelsen köpte in fler utemöbler till området. Detta resulterade i ökad användning av innergården och styrelsens förhoppning är att detta fortsätter.

## FÖRVALTNING

Föreningens förvaltning har under året skötts av Farsta Förvaltning AB. Avtalet med Farsta Förvaltning AB, om förvaltning inklusive fastighetsskötsel, löpte ut 2017-12-31. Fr.o.m. 2018-01-01 har styrelsen för Brf Ringlåset 1 tagit över samtlig förvaltning.

Under hösten 2017 påbörjade styrelsen arbetet med att ta över förvaltningen efter Farsta Förvaltning. Detta har inneburit att föreningen har köpt in ett nytt fastighetssystem och datorer.

Styrelsen har under 2017 jobbat aktivt med skadedjursbekämpning i samarbete med Nomor. Föreningen har främst problem med ökad förekomst av råttor och kommer att fortsätta detta arbete framöver.



## STYRELSEN OCH ÖVRIGA FÖRTROENDEPOSTER

Styrelsen har bestått av:

Ordinarie ledamöter:

Ordförande: Linda Brogell  
Ledamot: Ewa Westerberg  
Ledamot: Iréne Hansson  
Ledamot: Magnus Sjöstrand  
Ledamot: Mari Schmidt  
Ledamot: Mikael Backlund  
Ledamot: Sophia Lagersten

Suppleanter:

Abdulnasser Elbuishi  
Erika Rodriguez  
Justina Karlsson Arvidsson

Valberedningen har bestått av:

Anna Ingman, sammankallande  
Agneiszka Georgiou  
Gert Ingman

Revisor:

Fredrik Åborg, MT Revision AB

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

---

### PANNRUM

Styrelsen har påbörjat renovering av pannrummet på Göksholmsbacken 30 och kommer att fortsätta arbetet under 2018.

---

### KONTAKT MED KOMMUN

Styrelsen har varit i kontakt med Stockholms stad med förslag på förbättringar på innergården. Under sommaren 2017 anlade kommunen en mindre lekpark och reparerade trappan intill. Föreningen har även fått ett brukaravtal med Stockholms stad angående stadsodling och på innergården finns nu tio odlingslotter som boende i området kan nyttja. Dessa odlingslotter är personliga och anmälan om intresse kan göra till styrelsen.



## VERKSAMHETEN I SIFFROR

### MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid årets ingång 128 medlemmar och vid årets slut 129 medlemmar. Samtliga bostadsrätter var vid årets slut upplåtna. Under året har nio överlåtelser och en upplåtelse godkänts av styrelsen.

### EKONOMISK FLERÅRSÖVERSIKT

	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning tkr	7 267	7 232	7 303	7 144
Rörelseresultat tkr	1 233	932	1 325	1 503
Resultat efter finansiella poster tkr	401	932	1 325	1 510
Balansomslutning tkr	39 243	37 732	36 272	34 944
Årsavgift för bostäder kr / kvm	641	641	641	629
Fond för yttre underhåll tkr	2 881	2 555	1 984	1 671
Soliditet	99 %	96 %	97 %	97 %

### FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse avgifter</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Årets resultat</b>
Vid årets början	16 957 560	18 537 179	-2 725 547	2 555 231	932 182
Överföring resultat			606 298	325 884	-932 182
Upplåtelser	142 225	1 991 062			
Årets resultat					
Vid årets slut	17 099 785	20 528 241	-2 119 249	2 881 115	366 964

## FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	-2 119 249
Årets resultat	<u>367 476</u>
	-1 751 773

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-1 751 773
Avsättning till fond för yttre underhåll	<u>-352 884</u>
Balanserat resultat efter dispositionen	-2 104 657

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i den efterföljande resultat- och balansräkningen med tillhörande tilläggsupplysningar.



## RESULTATRÄKNING

	<i>Not</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	7 266 929	7 232 196
Övriga rörelseintäkter	2	<u>28 863</u>	<u>0</u>
		7 295 792	7 232 196
<b>Fastighetskostnader</b>			
Underhållskostnader	3	-737 240	-717 102
Driftkostnader	4	-3 914 918	-4 094 509
Fastighetsskatt		-209 065	-202 532
Avskrivning	5	<u>-968 356</u>	<u>-1 132 841</u>
		-5 829 579	-6 146 984
<b>Bruttoresultat</b>		1 466 213	1 085 212
<b>Administrationskostnader</b>	6		
Personalkostnader		-202 313	-119 011
Övriga externa kostnader		<u>-64 723</u>	<u>-34 352</u>
		-267 036	-153 363
<b>Rörelseresultat</b>		1 199 177	931 849
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter		12	333
Återbetalning lån till medlemmar	7	-831 713	
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		366 964	932 182
<b>Årets resultat</b>		<b>367 476</b>	<b>932 182</b>

## BALANSRÄKNING

### Tillgångar

	<i>Not</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	5	<u>28 761 293</u>	<u>29 729 649</u>
		28 761 293	29 729 649
<b>Finansiella tillgångar</b>	8	1400	1400
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Skattefordran		30 436	36 945
Förutbet. kostnader / upplup. intäkter		0	310 733
<b>Likvida medel</b>	9	10 440 425	7 653 177
<b>Totala tillgångar</b>		<b>39 233 554</b>	<b>37 731 904</b>

## BALANSRÄKNING

### Skulder och eget kapital

	<i>Not</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		17 099 785	16 957 560
Upplåtelseavgift		20 528 241	18 537 179
Fond för yttre underhåll	<i>10</i>	<u>2 881 115</u>	<u>2 555 231</u>
		40 509 141	38 049 970
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 119 249	-2 725 547
Årets resultat		<u>367 476</u>	<u>932 182</u>
		-1 751 773	-1 793 365
<b>Totalt eget kapital</b>		<b>38 757 368</b>	<b>36 256 605</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skuld till medlemmar		<u>0</u>	<u>321 483</u>
		0	321 483
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		420	209 502
Förskottshyror		361 219	591 620
Upplupna kostnader	<i>11</i>	72 668	352 694
Skuld till medlemmar	<i>12</i>	<u>41 879</u>	<u>0</u>
		476 186	1 153 816
<b>Totalt skulder och eget kapital</b>		<b>39 233 554</b>	<b>37 731 904</b>

## REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Belopp i SEK om inget annat anges.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning (K2) om inget annat anges nedan.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan. Följande antal avskrivningsår har tillämpats.

Anläggningstillgångar	Antal år
- Stomme och grund	100 år
- Fasad	30 år
- Stammar	40 år
- Balkonger	30 år
- Ventilation	30 år
- Tak	30 år
- Värme och sanitet	40 år
- El	40 år
- Fönster	40 år
- Övrigt	50 år
- Rörinfodring	40 år

Minimiavsättning till fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna med minst 0,3 % av föreningens taxeringsvärde.

För att under kommande år kunna använda sig av bokföringstekniska förenklingsregler har justeringar gjorts under år 2017. Detta gör att vissa poster under 2017 inte fullt ut är jämförbara med tidigare år.

## NOTER

### NOT 1, NETTOOMSÄTTNING

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter	6 229 669	6 178 200
Hyror bostäder	610 940	641 417
Hyror lokaler	119 244	115 212
Hyror garage och parkeringar	279 600	278 100
Övernattningslägenhet	23 000	12 950
Nycklar	2 400	0
Övriga intäkter	2 076	6 317
	<u>7 266 929</u>	<u>7 232 196</u>

### NOT 2, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER - AVSKRIVNING KORTFRISTIG SKULD

Denna skuld består av återbetalning av lån till vissa medlemmar som tidigare år skickats på utbetalningsavi, men som inte uthämtats av medlemmen. Denna skuld är över fem år gammal och föreningen saknar underlag för till vilka specifika medlemmar detta härrör sig. Denna skuld skrivs därför av då den inte antas bli föremål för återbetalning.

### NOT 3, UNDERHÅLLSKOSTNADER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Försäkringsskador	210 237	200 283
Lägenhetsunderhåll	16 242	59 190
Underhåll sanitet	85 124	53 488
Underhåll värmeanläggning	0	53 707
Underhåll ventilationsanläggning	66 896	0
Underhåll elanläggning	15 231	37 295
Underhåll portlås	0	17 939
Underhåll tvättstuga	11 634	17 518
Fastighetsunderhåll	327 423	241 826
Markunderhåll	0	11 415
Skadegörelse	4 453	24 441
	<u>737 240</u>	<u>717 102</u>

---

#### NOT 4, DRIFTSKOSTNADER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Inre skötsel städ	140 000	225 750
Yttre skötsel sommar	165 460	253 980
Yttre skötsel vinter	64 126	78 009
Elavgifter	170 853	195 907
Gas	287	1 287
Fjärrvärme	1 339 304	1 607 325
Vatten	173 958	198 637
Sophämtning	128 148	136 087
Fastighetsförsäkring	103 440	89 948
Jour	17 264	21 398
Tomträttsavgäld	601 431	483 818
Kabel-TV	299 019	238 532
Bredband	0	5 453
Övrigt	145 510	44 277
FFAB enligt kontrakt	500 496	494 560
Bankkostnader	4 935	6 401
Mäklarkostnader	47 500	0
Medlemsavgifter	13 187	13 140
	<u>3 914 918</u>	<u>4 094 509</u>

---

#### NOT 5, BYGGNAD

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Anskaffningsvärde byggnad	50 724 008	50 724 008
Ingående avskrivningar byggnad	-20 994 359	-19 861 518
Årets avskrivningar byggnad	<u>-968 356</u>	<u>-1 132 841</u>
Utgående avskrivningar byggnad	-21 962 715	-20 994 359
Netto bokfört värde byggnad	28 761 293	29 729 649
Taxeringsvärde byggnad	70 552 000	70 552 000
Taxeringsvärde mark	<u>47 076 000</u>	<u>47 076 000</u>
	117 628 000	117 628 000



---

#### NOT 6, ADMINISTRATIONSKOSTNADER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Arvode styrelsen	153 944	90 558
Sociala kostnader	48 369	28 453
Kostnader revision	23 625	27 125
Programvaror	37 400	0
Övriga administrationskostnader	<u>3 698</u>	<u>7 227</u>
	267 036	153 363

---

#### NOT 7, ÅTERBETALNING LÅN TILL MEDLEMMAR

Under 2017 hölls en extrastämma om att återbetala det lån som föreningen hade till de medlemmar som bodde i en ursprunglig bostadsrätt. Denna skuld var inte upptagen i tidigare årsredovisningar och behöver därför tas upp som en kostnad år 2017.

---

#### NOT 8, FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Andel SBC	<u>1 400</u>	<u>1 400</u>
	1 400	1 400

---

#### NOT 9, LIKVIDA MEDEL

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Handkassa	516	3 000
Swedbank	<u>10 439 909</u>	<u>7 650 177</u>
	10 440 425	7 653 177

---

#### NOT 10, FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Fond för yttre underh. vid årets ing.	2 555 231	1 984 247
Avsättning enligt stämmobeslut	<u>325 884</u>	<u>570 984</u>
	2 881 115	2 555 231

---

## NOT 11, UPPLUPNA KOSTNADER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Källskatt på styrelsearvode	22 060	0
Sociala avgifter på styrelsearvode	25 608	0
Revisionsarvode	25 000	25 000
Fortum El	0	5 157
Nordic Green Energy	0	10 982
Fortum Fjärrvärme	0	233 149
Swedbank	0	910
Hus & Villaträdgårdar	0	30 272
Kortfristiga skulder	0	28 863
Stockholms Gasnät	0	861
Prabex	0	17 500
	<hr/> 72 668	<hr/> 352 694

---

## NOT 12, SKULD TILL MEDLEMMAR

Denna post består av en skuld till tre medlemmar som inte inkommit med kontouppgifter för utbetalning av det lån till vissa medlemmar som beslutades skulle återbetalas under år 2017.

---

## NOT 13, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

### BALKONGER

Styrelsen har vid en extrastämma i april föreslagit att föreningen ska investera i nya större, inglasade balkonger. Förslaget röstades igenom och under år 2018 kommer en förhandling i hyresnämnden att hållas samt eventuellt bygglov att sökas.

### STADGAR

Styrelsen har under början av 2018 arbetat med att ta fram nya stadgar för föreningen. Dessa kommer att föreslås av styrelsen vid ordinarie föreningsstämma. Detta är något som enligt lag måste påbörjas innan juli 2018 då nuvarande stadgar på vissa punkter strider mot lagen.

## SIGNERAD

Bandhagen 2018-05-21



Linda Brogell



Ewa Westerberg



Iréne Hansson



Magnus Sjöstrand



Mari Schmidt

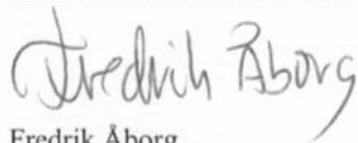


Mikael Backlund



Sophia Lagersten

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits 2018-05-24.



Fredrik Åborg

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Ringlåset 1

Org.nr 716417-5627

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ringlåset 1 för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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

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

### *Revisorns ansvar*

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ringlåset 1 för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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:

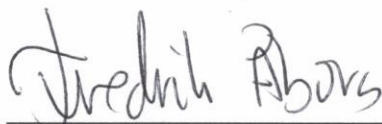
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 24 maj 2018



Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor