

ÅRSREDOVISNING

2000



Riksbyggens Bostadsrättsförening

HELIKOPTERN

DAGORDNING VID

ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

- ✓ a) Stämmans öppnande
- ✓ b) Fastställande av röstlängd
- ✓ c) Val av stämмоordförande
- ✓ d) Val av stämमosekreterare
- ✓ e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- t) Stämmans avslutande

ÅRSREDOVISNING

Org.nr 716439-5811

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Helikoptern får härmed avge redovisning för föreningens förvaltning tiden 2000-01-01 -- 2000-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelser och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t o m stämman</u>	<u>Utsedd av</u>
Mikael Strand	Ordf	2002	Föreningen
Nils Jarl	Viceordf.	2001	"-
Ulf Bauhn	Sekr.	2002	"-
Anita Månsson	Vicesekr.	2001	"-
Robert Schultz	tom nov 00	2001	Riksbyggen
Jan Tornheim	from dec 00	2001	Riksbyggen

<u>Suppleanter</u>		<u>Vald t o m stämman</u>	<u>Utsedd av</u>
Helena Petersson	tom 000831	2002	Föreningen
Peter Karlsson	Studieomb tom 0011	2001	"-
Gun Friberg		2001	Riksbyggen

<u>Ordinarie revisorer</u>		<u>Vald t o m stämman</u>	<u>Utsedd av</u>
KPMG		2001	Föreningen
Carl Gustaf Ohlson		2001	"-

<u>Revisorssuppleant</u>		<u>Vald t o m stämman</u>	<u>Utsedd av</u>
Peter Nilsson		2001	Föreningen

Siffergranskning har utförts av KPMG .

Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.
Ordinarie föreningsstämma hölls 2000-04-27.

Valberedningen har bestått av Helena Petersson och Mikael Strand.

Förvaltning

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens förvaltning.

Fastigheter

Föreningen äger kv Helikoptern 2 med därpå uppförd bostadsbebyggelse, med följande fördelning

Lägenhetstyp	Ly kvm	Ant.lgh	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Lokalyta	Ant. lok
Antal	5 391	60	29	20	10	1	615	1

Fastigheten är taxerad till ett basvärde av totalt 21.756.000 kr enligt följande uppdelning.

	Mark	Byggnader
Bostäder	2 358 000	17 400 000
Lokaler	192 000	1 806 000

Omräkningstalet för bostäder är för 2000 fastställt till 1,00 samt för lokaler till 0,96. Värdeåret är fastställt till 1993.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Ekonomi

Avgifterna har under verksamhetsåret varit oförändrade.

Genomsnittliga avgifter per den 31/12 2000 är:

Årsavgift kr	714,42 per m ² ly / år .
Bränsleavgift	59,64 per m ² ly / år .

Ekonomiska nyckeltal

	<u>2000</u>	<u>1999</u>
Balanslikviditet	373%	325%
Soliditet	9%	8%
Reserv för underhåll	705 659	659 309
Reserv för underhåll/kvm ly	131	122
Lån per kvm ly	10 832	10 863
Erhållna räntebidrag/ räntestöd i förhållande till tot intäkter	0%	0%

Underhåll

Till föreningens reparationsfond har under året avsatts 270 000 kr. Uttaget ur fonden har uppgått till 223 650kr.

RESULTATDISPOSITION

Beträffande årets resultat på kr 132 520 och tidigare års resultat på kr 771 469, tillsammans kr 903 989, föreslår styrelsen att detta disponeras enligt följande:

903 989 kr balanseras i ny räkning.

Styrelsens årsredovisning 2000

Under året 2000 har Brf Helikoptern genomfört dessa åtgärder.

Våra grönområden har fått sig en uppfräschning, buskar och häckar har klippts ner. Under år 2000 blev det lag på att fastighetsägaren skall utrusta alla lägenheter med brandvarnare.

I samband med sotning av våra lägenheter monterade Sotarna i Malmö AB brandvarnare i våra lägenheter.

Sotning + montering av brandvarnare kostade 80000:- inkl moms

Problemen med våra ytterdörrar verkar gå mot sin lösning, vi har under året haft ett flertal besiktningar och dom dörrar som har kvarstående problem kommer att bytas under våren 2001.

I November tecknade Brf Helikoptern avtal med Telia bredband, vilket gör att de boende som vill ha bredband kommer att få det installerat under 1:a kvartalet 2001. Brf Helikoptern fick en ny förvaltare, Robert Schultz slutade sin tjänst hos Riksbyggen efter många år och Jan Tornheim tillträdde som ny förvaltare i December månad. Styrelsen beslöt att inte höja hyrorna för år 2001 under förutsättning att det inte sker några större ekonomiska förändringar.

Under 2001 planeras dessa åtgärder

Arbetet med våra grönområden fortsätter, träden kommer att beskäras.

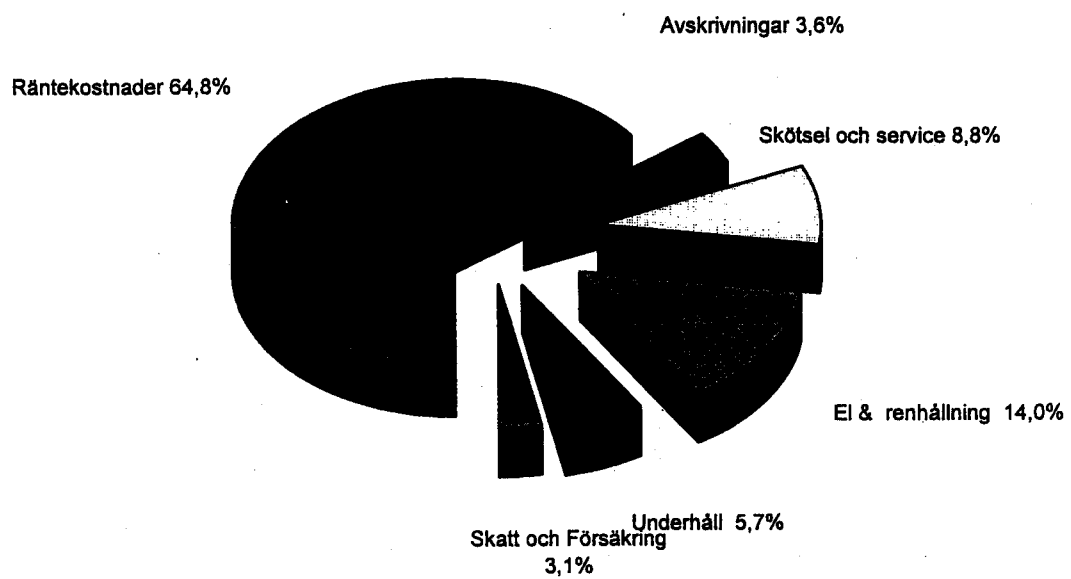
Enligt EU-regler måste lekplatsen anpassas så att den uppfyller EU-normerna.

Anbud på detta arbete har begärts från flera företag och vår förhoppning är att detta skall komma igång under våren/sommaren 2001.

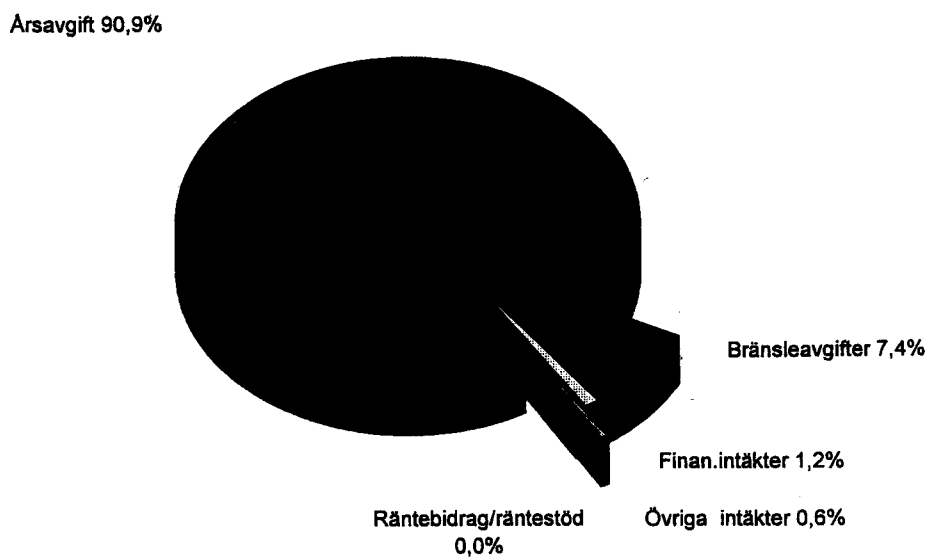
Styrelsens förhoppning angående våra parkeringsplatser är att detta kommer att få en lösning under våren

Styrelsen Brf Helikoptern

Kostnadsfördelning



Intäktsfördelning



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2000-01-01 2000-12-31</i>	<i>1999-01-01 1999-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
<u>Årsavgifter och hyror</u>			
Årsavgifter, bostäder		3 851 444	3 952 794
Årsavgiftsbortfall		–	- 24 624
Årsavgift lokaler		571 414	586 451
Bränsleavgift		358 176	358 176
Avgår: avsatt till medl. reparationsfond		–	- 5 000
		<u>4 781 034</u>	<u>4 867 797</u>
<u>Övriga förvaltningsintäkter</u>			
Övrigt	1	29 531	25 870
		<u>29 531</u>	<u>25 870</u>
Summa intäkter		<u>4 810 565</u>	<u>4 893 667</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
<u>Reparationer och underhåll</u>			
Avsättning till reparationsfonden		- 270 000	- 270 000
Avgår: uttag ur reparationsfonden		- 223 650	- 242 992
Nedlagda underhållskostnader		223 650	242 992
		<u>- 270 000</u>	<u>- 270 000</u>
<u>Fastighetsskatt</u>			
Fastighetsskatt		- 137 718	- 244 961
		<u>- 137 718</u>	<u>- 244 961</u>
<u>Driftskostnader</u>			
Fastighetsförsäkring		- 9 745	- 9 649
Förvaltning		- 118 456	- 117 276
Kabel-TV		- 40 590	- 40 532
Styrelsearvode		- 22 447	- 19 190
Revisionsarvode		- 9 990	- 9 990
Sociala avgifter		- 6 471	- 8 074
Utbildning		–	- 625
Köpta tjänster		- 16 602	- 8 890
Föreningsavgifter		- 1 620	- 1 620
Övriga kostnader		- 23 955	- 46 097
Entreprenadkostnad fastighetsskötsel		- 167 200	- 148 555
Entreprenadkostnad städning		- 4 000	–
Förbrukningsmaterial		- 1 481	- 13 857
Serviceavtal		- 2 976	- 5 078
Vatten		- 115 168	- 115 153
El		- 38 602	- 36 389
Uppvärmning		- 461 063	- 430 068
Sophantering		- 49 836	- 35 266
		<u>-1 090 201</u>	<u>-1 046 309</u>

Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader		- 167 156	- 141 182
Inventarier	Bil	- 2 638	- 3 102
		<hr/>	<hr/>
		- 169 794	- 144 284

Rörelseresultat		<hr/>	<hr/>
		3 142 851	3 188 113

Resultat från finansiella posterRänteintäkter

Ränteintäkter avr. med RB (FSB)		13 921	14 637
Ränteintäkter spec. utlån till RB		41 222	68 633
Utdelning		1 800	1 800
		<hr/>	<hr/>
		56 943	85 070

Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån		-3 067 074	-3 101 523
Övrigt		- 200	- 200
		<hr/>	<hr/>
		-3 067 274	-3 101 723

Resultat efter finansiella poster		<hr/>	<hr/>
		132 520	171 460

Resultat före skatt		<hr/>	<hr/>
		132 520	171 460

Inkomstskatt

		<hr/>	<hr/>
		-	-
		<hr/>	<hr/>
Årets resultat		132 520	171 460

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2000-12-31</i>	<i>1999-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark			
Byggnader		62 837 104	62 837 104
Ack avskrivning byggnader		-5 070 166	-4 903 010
		<u>57 766 938</u>	<u>57 934 094</u>
Mark		4 090 000	4 090 000
		<u>4 090 000</u>	<u>4 090 000</u>
		61 856 938	62 024 094
Inventarier			
Inventarier		62 331	62 331
Ackumulerad avskrivning		-62 331	-59 693
		<u>-</u>	<u>2 638</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		30 000	30 000
		<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
		61 886 938	62 056 732
Summa anläggningstillgångar			
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		66 681	58 070
Skattefordringar		7 000	-
Övriga fordringar		-	-
Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	2	36 355	27 625
		<u>110 036</u>	<u>85 695</u>
Kortfristiga placeringar			
Specialutlåning till Riksbyggen		2 200 000	2 000 000
		<u>2 200 000</u>	<u>2 000 000</u>
Kassa och bank		578 438	670 947
Summa omsättningstillgångar		<u>2 888 474</u>	<u>2 756 642</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>64 775 412</u>	<u>64 813 375</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2000-12-31</i>	<i>1999-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		3 974 011	3 974 011
		<u>3 974 011</u>	<u>3 974 011</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		771 469	600 009
Årets resultat		132 520	171 460
		<u>903 989</u>	<u>771 469</u>
Summa eget kapital		4 878 000	4 745 480
Avsättningar			
Föreningens reparationsfond	4	705 659	659 309
		<u>705 659</u>	<u>659 309</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långa	Bil	58 394 499	58 561 658
		<u>58 394 499</u>	<u>58 561 658</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		141 458	1 032
Skatteskulder		137 718	244 961
Årsavgift- och hyresskuld		113 166	158 982
Medlemmarnas reparationsfond		67 548	106 723
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	5	337 365	335 230
		<u>797 255</u>	<u>846 928</u>
Summa skulder		59 897 413	60 067 895
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 775 412	64 813 375
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
Ställda panter		65 686 000	65 686 000

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Den nya EU-anpassade årsredovisningslagen tillämpas. Denna har för föreningen främst inneburit förändringar i uppställningen av resultat- och balansräkningarna. Jämförelseårets resultat- och balansräkningar har anpassats enligt de nya reglerna. De nya reglerna har endast obetydligt inverkat på föreningens värderingsprinciper.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningsprinciper tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Årets amortering å fastighetslån

Inventarier

5 år

Not 1 Övriga förvaltningsintäkter

	2000-12-31	1999-12-31
Ersättningar från krav och inkasso	7 767	1 790
Återförd avsättning till Medl. Repfond	5 000	—
Skattereduktion	7 000	—
Övriga intäkter, lokalhyra samt ers. från medl	9 720	9 670
Inre fond br 7, 17 och 35	—	14 405
Öresutjämning	44	5
	<u>29 531</u>	<u>25 870</u>

Not 2 Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter

	2000-12-31	1999-12-31
Ränta	4 034	7 745
Folksam	—	9 745
Styrelsearvode	18 300	—
Sociala avgifter	3 500	—
Rb, C-avtal	262	—
SOL	10 259	10 135
	<u>36 355</u>	<u>27 625</u>

Fordran styrelsearvode på 18 300 kr består av för mycket utbetalt arvode för 1999.

Not 3 Eget kapital

	<i>Grund- och uppl. avgift</i>	<i>Balanserat</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början		600 009	171 460
Disp. enl föreningsstämmobeslut	3 974 011	171 460	- 171 460
Övriga avsättningar fg år	—	—	—
Årets resultat	—	—	156 020
Vid årets slut	<u>3 974 011</u>	<u>771 469</u>	<u>156 020</u>

Not 4 Avsättningar

	2000-12-31	1999-12-31
Föreningens reparationsfond	659 309	632 301
Avsatt under året	270 000	270 000
Överfört enligt stämmobeslut	—	—
Uttag under året	- 223 650	- 242 992
	<u>705 659</u>	<u>659 309</u>

Not 5 Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter

	2000-12-31	1999-12-31
Upplupna räntor	297 175	288 690
Styrelsearvoden	18 300	18 200
Revisionsarvoden	9 990	11 970
Sociala avgifter	5 200	6 992
Renhållning	6 700	5 978
EI	—	3 400
	<u>337 365</u>	<u>335 230</u>

Malmö 2001-01-30

Mikael Strand

Nils Jaff

Ulf Bauhn

Anita Månsson

Jan Tornheim

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits
Malmö den 9/12 2001.

KPMG

Carl Gustaf Olsson

Bo Widerstrand
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Helikoptern

Org nr 716439-5811

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Helikoptern för år 2000. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2001-02-09

KPMG
Bo Widerstrand
Auktoriserad revisor

Lånespecifikation

Låneinstitut	Ränta i %	Räntesats bunden till	Årets amortering	Utg.skuld 2000-12-31
SBAB	5,65	2003-10-15	35 943	15 404 627
SBAB	5,14 5,21	2001-02-23	71 244	10 385 910
SBAB	4,64 4,59	2001-02-05	11 986	15 455 981
SBAB	5,82	2005-08-22	11 986	15 455 981
Rb	0,00	2003-01-01	36 000	1 692 000
Summa			167 159	58 394 499

Inventarieförteckning

Typ av inventarie	Ansk.värde	Årets avskrivn.	Bokf.värde 2000-12-31
1993 Bord och stolar	40 145	0	0
1993 Skåp	6 681	0	0
1993 Div. köksredskap o porslin	2 311	0	0
1996 Dator med skrivare	13 194	2 638	0
	<u>62 331</u>	<u>2 638</u>	<u>0</u>

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

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.

RESULTATRÄKNING

Resultaträkningen 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 ej motsvarats av utbetalningar under året t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader.

En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d v s föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut.

Den ena sidan av balansräkningen (den s k aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier mm). Den andra sidan av balansräkning (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 (föreningens förmögenhet) storlek.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Sådana tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev mark och byggnader.

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.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid.

God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

SOLIDITET

Betyder långsiktig betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl föreningens rep fond i förhållande till skulder och eget kapital. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d v s att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

STÄLLDA PANTER

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen, som i balansräkningen ej finns med bland skulderna.

Borgensförbindelse är ett exempel på ett sådant åtagande.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall årliga avsättningar göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten.

Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan bör finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts. Den årliga avsättningen påverkar resultaträkningen som en kostnad.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL I DE FALL DEN FINNS

Denna fond är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavarna 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.

AVSKRIVNING

I föreningens fall innebär detta att kostnaden för inventarier fördelas över ett flertal år.

Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

VÄRDEMINSKNING FASTIGHETEN

Detta är avskrivningen av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande.

Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

ÅRSAVGIFT

Detta är föreningens viktigaste och största inkomstkälla. Årsavgiften är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till det löpande underhållet och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

BRÄNSLETILLÄGG

Detta är en separat avgift 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.

RÄNTEBIDRAG

Detta är ett årligt bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för fastighetsfinansieringen.