

BRF RINGVÄGEN I SALTSJÖBADEN

Org nr 769612-1461

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2008

Styrelsen för Brf Ringvägen i Saltsjöbaden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen har förvärvat fastigheten Rösunda 2:43 i Nacka kommun den 8 februari 2006.

Föreningens fastighet består av fem flerbostadshus i tre våningar med totalt 62 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 5 270 m². Föreningen disponerar 53 st garageplatser och 4 st utomhusplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en föreningslokal.

Väsentliga servitut

Fastigheten har ett belastande servitut avseende allmän gång- och cykeltrafik

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel och teknisk förvaltning, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning och sophämtning exkl. hushållssopor, under perioden 19 februari 2007 - 30 juni 2009.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning under perioden 1 januari 2007 - 31 december 2008. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2009 är UBC Ekonomisk Förvaltare i Sverige AB.

Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Kontrakten på föreningens garage löper enligt följande :

<u>Verksamhet</u>	<u>Momspliktig</u>	<u>Antal platser</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Garage	Ja	53	2012-02-28

Föreningen är redovisningsskyldig för moms för uthyrning av garageplatser till externa hyresgäster.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not.

Fastighetsavgift

Bostadslägenheterna är fr.o.m. 2007 helt befriade från fastighetsavgift i fem år, från 2012 belastas föreningen med halv fastighetsavgift i fem år därefter med full fastighetsavgift.

Räntebidrag

Föreningen har under året erhållit räntebidrag med 362 640 kronor. Räntebidraget kommer successivt att minskas och kommer att vara helt avvecklat fr.o.m. 2012.

År 2009 259 029 kronor

År 2010 181 320 kronor

År 2011 103 612 kronor

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 3,50 procent fr.o.m. den 1 januari 2008. Den genomsnittliga årsavgiften under 2008 var 735 kr/m².

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifterna med 6,40 procent fr.o.m. den 1 januari 2009. Ny genomsnittlig årsavgift är 782 kr/m².

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 91 (91) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har sju (nio) överlåtelse skett.

Verksamhet under året

Styrelsen har under räkenskapsåret beslutat att ändra principen för avskrivning på föreningens byggnader. Den nya principen utgår från byggnadernas bedömda nyttjandeperiod. Styrelsen har bedömt nyttjandeperioden till 100 år. Byggnaderna kommer att skrivas av enligt en progressiv plan under dessa 100 år. Föreningen har tillämpat den nya avskrivningsprincipen fr.o.m. innevarande räkenskapsår.

Under det gångna året har Styrelsen haft regelbundna möten en gång i månaden samt ett antal extra arbetsmöten om ekonomi och byggnadsfrågor i olika sammansättningar.

Byggnadsfrågor har varit det största bekymret under året med läckande tak och garage samt utebelysning som inte lyser. Därutöver en mängd mindre åtgärder som nu har blivit genomförda som infarten till gästparkeringen som har vidgats och gruset längs Saltsjöbanan som har ordnats.

En energibesiktning har beställts i tid och trots att det inte än finns något anslag i uppgången så gäller vår anmälan att vara tillräcklig gentemot lagen. Resultaten kommer att publiceras så snart som JM tagit fram de. Kostnaden hade förra året uppskattats till upp till 25.000 sek, men JM bjöd på besiktningen så det blev inga kostnader för föreningen.

Under hösten arrangerades filterbyte för alla lägenheter och allmänna utrymmen på gemensam bekostnad. Ett antal fel på ventilationen upptäcktes i detta sammanhang med ventilationen som har rapporterats till JM och som har åtgärdats. Nästa filterbyte kan tas i egen regi, även om filtren beställs tillsammans.

Styrelsen arrangerade en mindre fest, en kräftskiva under hösten som hölls i det fint utsmyckade garaget. Många uppskattade den samvaron och vi hoppas att kunna återuppta-initiativen under sommaren.

Ett nytt ekonomiskt avtal har tecknats för ett år med UBC, som hade haft uppdrag att sköta vår ekonomi även när JM fortfarande hade ansvar för huset.

I december beslöt styrelsen att höja avgiften med 6,4 % fr.o.m den första Januari 2009. Detta i samband med att ett av lånen måste omförhandlas under sommaren och i december låg räntenivån mycket över den nivån som vi hade bundit detta lån.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2008 haft följande sammansättning :

Martina Krüger	Ledamot	Ordförande
Per Skjulstad	Ledamot	
Pierre Tambour	Ledamot	
Tomas Hedberg	Ledamot	
Magnus Nordström	Suppleant	
Ulf Persson	Suppleant	

Vid stämman avgick Lennart Wirén, Björn Rydén, Erik Englund, Jan Granmar utsedda av AB Bostadsgaranti, Kai Chiang, Lennart Wickman, Boo Axelzon och Michael Sjögren ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit åtta (åtta) stycken protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Robert Holm

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Birgitta Nilsdotter Persson Sammankallande
Fredrik Skagerberg

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 17 februari 2005.

Nyckeltal

	<u>2008</u>
Bokfört värde för fastigheten per m ² bostadsyta kr	40 034
Lån per m ² bostadsyta kr	12 768
Genomsnittlig skuldränta %	4,32
Fastighetens belåningsgrad %	31,89

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska ske varje år enligt stadgarna med minst 25 kr/m² lägenhetsyta. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fem år.

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	202 391
årets resultat	249 373
	451 764

Styrelsen föreslår att

till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna, avsättes	131 750
i ny räkning överföres	320 014
	451 764

Föreningens ekonomiska ställning

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

RESULTATRÄKNING	NOT	080101 -081231	070101 -071231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		3 874 968	1 247 968
Hysesintäkter garage, p-platser	1	263 459	77 973
Hysesintäkter övriga objekt		2 000	0
Övriga rörelseintäkter	2	11 991	250
JM AB enligt avtal		2 810	0
Summa intäkter		4 155 228	1 326 191
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	3	-231 752	-63 348
Taxebundna kostnader	4	-704 354	-173 574
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-33 750	-6 718
Kabel-TV		-99 489	-22 356
Fastighetsskatt	5	-23 604	0
JM AB enligt avtal		0	-192 873
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 092 949	-458 869
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-21 813	-3 197
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	6	-61 803	-11 034
Revisionsarvode		-15 417	-10 333
Summa övriga externa kostnader		-99 033	-24 564
Avskrivningar	7	-176 880	-41 849
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 786 366	800 909
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		30 659	338 613
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 900	0
Räntekostnader för fastighetslån		-2 909 054	-971 087
Avgår räntebidrag		362 640	172 685
Summa resultat från finansiella investeringar		-2 529 655	-459 789
RESULTAT FÖRE SKATT		256 711	341 120
Skatt		-7 338	-94 812
ÅRETS RESULTAT		249 373	246 308

Resultaträkningen för 2007 speglar perioden från månadsskiftet efter slutbesiktning och framåt, dvs. den 1 september 2007 t.o.m. den 31 december 2007, varför jämförelsesiffrorna ej avspeglar ett normalt verksamhetsår.

BALANSRÄKNING

NOT

081231

071231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

210 981 271

211 158 151

Summa materiella anläggningstillgångar

210 981 271

211 158 151

Summa anläggningstillgångar

210 981 271

211 158 151

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar

13 852

310

Fordran JM AB

2 810

0

Skattefordringar

122 866

0

Momsfordringar

0

2 207

Övriga fordringar

2 000

0

Avräkningskonto förvaltare

328 054

3 085 849

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8)

141 069

537 972

Summa kortfristiga fordringar

610 651

3 626 338

Kassa och bank

Bank

1 366 714

899 541

Summa kassa och bank

1 366 714

899 541

Summa omsättningstillgångar

1 977 365

4 525 879

SUMMA TILLGÅNGAR

212 958 636

215 684 030

BALANSRÄKNING

NOT

081231

071231

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

9

Bundet eget kapital

Föreningens fond för yttre underhåll

43 917

0

Inbetalda insatser

43 794 000

43 794 000

Upplåtelseavgifter

99 996 000

99 996 000

Summa bundet eget kapital

143 833 917

143 790 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

202 391

0

Årets resultat

249 373

246 308

Summa fritt eget kapital

451 764

246 308

Summa eget kapital

144 285 681

144 036 308

Långfristiga skulder

10

Fastighetslån

67 149 207

67 288 633

Summa långfristiga skulder

67 149 207

67 288 633

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

139 426

169 518

Leverantörsskulder

124 181

87 651

Skuld JM AB

0

2 913 794

Skatteskulder

125 752

94 812

Momsskuld

14 462

39 351

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

1 119 927

1 053 963

Summa kortfristiga skulder

1 523 748

4 359 089

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

212 958 636

215 684 030

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

67 500 000

67 500 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	080101 081231	070101 071231
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	256 711	341 120
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)	176 880	41 849
Betald skatt	23 602	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	457 193	382 969
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar, exkl avräkningskonto förvaltare	257 892	1 876 474
Förändring av kortfristiga skulder, exkl skatteskulder	-2 866 280	4 236 961
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 151 195	6 113 435
Investeringsverksamheten		
Byggnader och mark	0	-112 200 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-112 200 000
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	136 690 000
Förändring långfristiga skulder, exkl kortfristig del	-139 426	-28 711 367
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-139 426	107 978 633
Årets kassaflöde	-2 290 621	2 275 037
Likvida medel vid årets början	3 985 390	1 710 353
Likvida medel vid årets slut	1 694 768	3 985 390

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan, vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Årets avskrivningar uppgår till 176 880 kr (f.å. 41 849 kr). Planerade avskrivningar för nästkommande år uppgår till 194 568 kr.

Föreningens fastighet har under året åsatts värdeår 2006 och därmed erhållit nytt taxeringsvärde. Detta taxeringsvärde har legat till grund för fördelning av posterna byggnad respektive mark i balansräkningen.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Kassaflödesanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden samt avräkningskonto hos förvaltaren.

NOTER

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

1 Hyra garage/parkering

	2008	2007
Hysesintäkt garage	333 492	98 700
Kostnad för parkeringsadministration	-70 033	-20 727
	263 459	77 973

2 Övriga rörelseintäkter

	2008	2007
Betalningspåminnelse	1 300	250
Krav	1 120	0
Öresutjämning	1	0
IF Försäkringar	9 570	0
	11 991	250

3 Fastighetsskötsel

	2008	2007
Fastighetsskötsel	139 002	47 528
Mindre reparationer	51 829	10 632
Reparationer ventilation	35 882	0
Förbrukningsinventarier	243	3 904
Förbrukningsmaterial	4 796	1 284
	231 752	63 348

4 Taxebundna kostnader

	2008	2007
El och uppvärmning	485 800	141 376
Vatten	177 724	15 383
Sophämtning	40 830	16 815
	704 354	173 574

5 Fastighetsskatt

	2008	2007
Fastighetsskatt, ändrad taxering 2007	23 604	0

6 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2008	2007
Styrelsearvode	51 667	8 333
Sociala kostnader	10 136	2 701
	61 803	11 034

7 Byggnader och mark

	081231	071231
Anskaffningsvärden byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	165 200 000	53 000 000
Inköp	3 180 000	112 200 000
Investeringsmoms	-3 180 000	0
Omklassificeringar	11 722 000	0
Utgående anskaffningsvärden byggnader	176 922 000	165 200 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-41 849	0
Årets avskrivningar	-176 880	-41 849
Utgående ackumulerade avskrivningar	-218 729	-41 849
Anskaffningsvärden mark		
Ingående anskaffningsvärde	46 000 000	46 000 000
Omklassificeringar	-11 722 000	0
Utgående anskaffningsvärden mark	34 278 000	46 000 000
Bokfört värde byggnader och mark	210 981 271	211 158 151
Taxeringsvärden byggnader	64 000 000	64 000 000
Taxeringsvärden mark	12 400 000	12 400 000
	76 400 000	76 400 000

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	081231	071231
Förutbetalda försäkringspremier	2 916	1 675
Upplupna räntebidrag	79 579	339 066
Upplupna garageintäkter	39 057	196 800
Upplupen förvaltningskostnad	19 517	0
Övriga poster	0	431
	141 069	537 972

9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	UpplåtelseFond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	43 794 000	99 996 000		246 308
Disposition av föregående års resultat			43 917	-246 308
Årets resultat				249 373
Belopp vid årets utgång	43 794 000	99 996 000	43 917	249 373

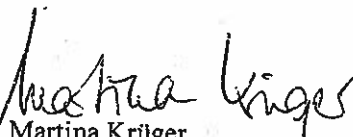
10 Långfristiga skulder

	081231	071231
Swedbank, ränta 4,08 %, bundet till 2009-07-31	18 831 250	18 966 250
Swedbank, ränta 4,10 %, bundet till 2010-07-31	25 977 154	25 995 658
Swedbank, ränta 4,12 %, bundet till 2011-07-31	6 590 201	6 594 898
Swedbank, ränta 5,04 %, bundet till 2012-07-05	15 890 028	15 901 345
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-139 426	-169 518
	67 149 207	67 288 633

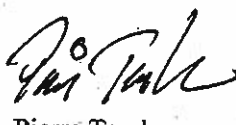
11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

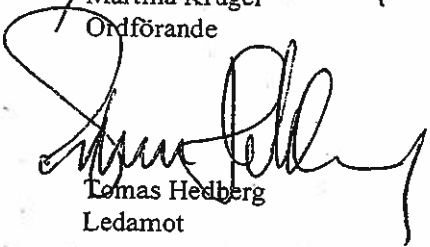
	081231	071231
Upplupen el och värmekostnad	53 058	50 398
Upplupen teknisk förvaltning	13 133	13 133
Upplupna styrelsearvoden	26 667	14 583
Upplupna sociala kostnader	8 379	4 727
Upplupna revisionsarvoden	45 500	31 000
Upplupna räntekostnader	702 223	703 922
Förskottsbetalda månadsavgifter och hyror	270 967	236 200
	1 119 927	1 053 963

Nacka den 11/05/09
Brf Ringvägen i Saltsjöbaden

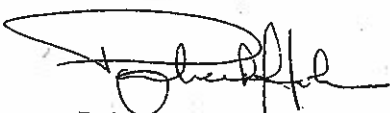

Martina Krüger
Ordförande


Per Skjulstad
Ledamot


Pierre Tambour
Ledamot


Tomas Hedberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 13 maj 2009
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Robert Holm
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Ringvägen i Saltsjöbaden

Org nr 769612-1461

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Ringvägen i Saltsjöbaden för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

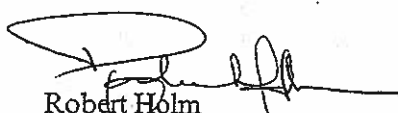
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den 13 maj 2009

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Robert Holm

Auktoriserad revisor