

BRF RINGVÄGEN I SALTSJÖBADEN

Org nr 769612-1461

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2009

Styrelsen för Brf Ringvägen i Saltsjöbaden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009, vilket är föreningens femte 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 under perioden 1 Juli 2009 - 31. December 2010.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med UBC Ekonomisk Förvaltare i Sverige AB om ekonomisk förvaltning under perioden 1 januari 2009 - 31 december 2010.

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 259 032 kronor. Räntebidraget kommer successivt att minskas och kommer att vara helt avvecklat fr.o.m. 2012.

År 2010 181 320 kronor

År 2011 103 612 kronor

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 6,40 procent fr.o.m. den 1 januari 2009. Den genomsnittliga årsavgiften under 2009 var 782 kr/m².

Styrelsen har beslutat om att hålla årsavgifterna oförändrade under år 2010.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 87 (91) medlemmar.

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

Verksamhet under året

Under 2009 har Styrelsen haft 12 ordinära styrelsemöten samt ett antal informella arbetsmöten inom bygg och ekonomigruppen.

Byggnadsfrågor har även under 2009 dominerat arbetet. Förhandlingar med JM och Kommunen om belysningen vid vägen mot saltsjöbanan pågår fortfarande. Vattenläckage i garaget är ett annat problem att lösa. Andra delar av garantibesiktningen har gått betydligt bättre.

I början av året färdigställdes en snickarbod i källaren bredvid tvättrummet i hus 3A. Den står till alla medlemmars förfogande.

Under sensommaren höll vi en mycket välbesökt kräftskiva i ett oigenkännligt smyckat garage. Sjungandet och dansandet varade till sent på kvällen. Vi organiserade även en gemensam städdag i oktober, som även den hade mycket bra anslutning. Städdagen avslutades med gemensam korvgrillning i solen.

För att förbättra säkerheten vid övergångsstället mot "Vår Gård" beställdes sättning av kantsten samt placering av stenbumlingar längs Ringvägen. Detta har lett till mindre illegal parkering längs vägen och höjd säkerhet för alla fotgängare (inte minst barnen).

Tack vare fördelaktig räntemarknad och väl anpassad omsättning av lån kunde föreningen under 2009 amortera en halv miljon sek utöver ordinarie amorteringsplan.

Avtalet om el-överföring omförhandlades. Detta kommer att medföra en minskad kostnad för el-överföring med ca. 70 000 sek om året (under 2010 blir besparingen dock mindre på grund av en havererad värmepump precis under kallaste perioden).

Ett nytt avtal om snöröjningen har tecknats för vintersäsongen 2009/2010. Även nytt avtal om städningen har tecknats. P.g.a. kvalitetsbrister i städningen har detta avtal sagts upp.

Energideklarationen har avslutats med mycket bra resultat.

Planerad verksamhet för kommande år

För att leva upp till gällande brandsäkerhetsföreskrifter bygger föreningen ett separat förvaringsutrymme för takboxar i garaget. Där kommer även att finnas plats för några kajaker. Det medför att parkeringsplatserna i garaget samt bilplatserna utanför garaget kommer att ses över.

Föreningen avser att pröva en testplantering mot saltsjöbanan under sommaren 2010 samt en testplacering av en LED belysning i ek-gruppen mot hus 5B.

Gemensamma filterbyten. Vartannat år ska filtren bytas och 2010 är det dags igen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2009 haft följande sammansättning :

Martina Krüger	Ledamot	Ordförande
Per Skjulstad	Ledamot	
Pierre Tambour	Ledamot	
Tomas Hedberg	Ledamot	
Johan Nyberg	Ledamot	
Ulf Persson	Suppleant	
Thomas Sandberg	Suppleant	
Michael Sjögren	Suppleant	
Ann Valentin	Suppleant	

Vid stämman avgick Magnus Nordström ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit tolv (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

Fredrik Skagerberg Sammanställande
Anna Fredriksson

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 17 februari 2005.

Nyckeltal

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Bokfört värde för fastigheten per m ² bostadsyta kr	39 997	40 034
Lån per m ² bostadsyta kr	12 641	12 768
Genomsnittlig skuldränta %	4,05	4,32
Fastighetens belåningsgrad %	31,60	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 föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	320 014
årets resultat	422 567
	742 581

Styrelsen föreslår att

till föreningens fond för yttre underhåll,	
i enlighet med stadgarna, avsättes	131 750
i ny räkning överföres	610 831
	742 581

Föreningens ekonomiska ställning

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

RESULTATRÄKNING	NOT	090101 -091231	080101 -081231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		4 123 056	3 874 968
Hysesintäkter garage, p-platser	1	261 350	263 459
Hysesintäkter övriga objekt		0	2 000
Övriga rörelseintäkter	2	3 501	11 991
JM AB enligt avtal		0	2 810
Summa intäkter		4 387 907	4 155 228
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	3	-455 533	-231 752
Taxebundna kostnader	4	-626 805	-704 354
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-36 680	-33 750
Kabel-TV		-38 963	-99 489
Fastighetsskatt	5	0	-23 604
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 157 981	-1 092 949
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-33 847	-21 813
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättning	6	-51 932	-61 803
Revisionsarvode		-6 964	-15 417
Arvode för ekonomisk förvaltning		-74 263	0
Summa övriga externa kostnader		-167 006	-99 033
Avskrivningar	7	-194 568	-176 880
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 868 352	2 786 366
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		11 158	30 659
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 043	-13 900
Räntekostnader för fastighetslån		-2 711 437	-2 909 054
Avgår räntebidrag		259 032	362 640
Summa resultat från finansiella investeringar		-2 443 290	-2 529 655
RESULTAT FÖRE SKATT		425 062	256 711
Skatt		-2 495	-7 338
ÅRETS RESULTAT		422 567	249 373

BALANSRÄKNING

NOT

091231

081231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

210 786 703

210 981 271

Summa materiella anläggningstillgångar

210 786 703

210 981 271

Summa anläggningstillgångar

210 786 703

210 981 271

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar

4 317

13 852

Fordran JM AB

2 810

2 810

Skattefordringar

10 537

122 866

Övriga fordringar

0

2 000

Avräkningskonto förvaltare

1 059 109

328 054

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

136 662

141 069

Summa kortfristiga fordringar

1 213 435

610 651

Kassa och bank

Bank

668 138

1 366 714

Summa kassa och bank

668 138

1 366 714

Summa omsättningstillgångar

1 881 573

1 977 365

SUMMA TILLGÅNGAR

212 668 276

212 958 636

BALANSRÄKNING

NOT

091231

081231

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

9

Bundet eget kapital

Föreningens fond för yttre underhåll

175 667

43 917

Inbetalda insatser

43 794 000

43 794 000

Upplåtelseavgifter

99 996 000

99 996 000

Summa bundet eget kapital

143 965 667

143 833 917

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

320 014

202 391

Årets resultat

422 567

249 373

Summa fritt eget kapital

742 581

451 764

Summa eget kapital

144 708 248

144 285 681

Långfristiga skulder

10

Fastighetslån

66 444 117

67 149 207

Summa långfristiga skulder

66 444 117

67 149 207

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

171 340

139 426

Leverantörsskulder

273 309

124 181

Skatteskulder

9 833

125 752

Momsskuld

15 360

14 462

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

1 046 069

1 119 927

Summa kortfristiga skulder

1 515 911

1 523 748

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

212 668 276

212 958 636

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

67 500 000

67 500 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna är 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 194 568 kr (f.å. 176 880 kr). Planerade avskrivningar för nästkommande år uppgår till 212 256 kr.

Föreningens fastighet har under 2008 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.

NOTER

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

1 Hyra garage/parkering

	2009	2008
Hysesintäkt garage	310 048	333 492
Kostnad för parkeringsadministration	-48 698	-70 033
	261 350	263 459

2 Övriga rörelseintäkter

	2009	2008
Betalningspåminnelse	0	1 300
Krav	0	1 120
Öresutjämning	1	1
IF Försäkringar	0	9 570
Hyra förråd	3 500	0
	3 501	11 991

3 Fastighetsskötsel

	2009	2008
Fastighetsskötsel	111 752	139 002
Städning	31 246	0
Hiss	29 180	0
Snöröjning	6 845	0
Mindre reparationer	167 960	51 829
Reparationer ventilation	0	35 882
Periodiskt underhåll - Förvaringsutrymme takboxar	81 874	0
Förbrukningsinventarier	0	243
Förbrukningsmaterial	26 676	4 796
	455 533	231 752

4 Taxebundna kostnader

	2009	2008
El och uppvärmning	456 683	485 800
Vatten	124 374	177 724
Sophämtning	45 748	40 830
	626 805	704 354

5 Fastighetsskatt

	2009	2008
Fastighetsskatt, ändrad taxering 2007	0	23 604

6 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2009	2008
Styrelsearvode	40 000	51 667
Sociala kostnader	11 932	10 136
	51 932	61 803

7 Byggnader och mark

	091231	081231
Anskaffningsvärden byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	176 922 000	165 200 000
Inköp	0	3 180 000
Investeringsmoms	0	-3 180 000
Omklassificeringar	0	11 722 000
Utgående anskaffningsvärden byggnader	176 922 000	176 922 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-218 729	-41 849
Årets avskrivningar	-194 568	-176 880
Utgående ackumulerade avskrivningar	-413 297	-218 729
Anskaffningsvärden mark		
Ingående anskaffningsvärde	34 278 000	46 000 000
Omklassificeringar	0	-11 722 000
Utgående anskaffningsvärden mark	34 278 000	34 278 000
Bokfört värde byggnader och mark	210 786 703	210 981 271
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

	091231	081231
Förutbetalda försäkringspremier	3 069	2 916
Upplupna räntebidrag	56 846	79 579
Upplupna garageintäkter	40 058	39 057
Upplupen förvaltningskostnad	19 365	19 517
Upplupen Kabel-Tv kostnad	17 324	0
	136 662	141 069

9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	UpplåtelseFond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	43 794 000	99 996 000	43 917	202 391
Disposition av föregående års resultat			131 750	117 623
Årets resultat				-249 373
				422 567
Belopp vid årets utgång	43 794 000	99 996 000	175 667	320 014
				422 567

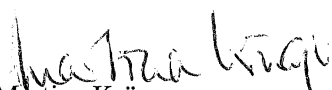
10 Långfristiga skulder

	091231	081231
Swedbank, ränta 1,65 %, bundet till 2010-01-28	18 196 250	18 831 250
Swedbank, ränta 4,10 %, bundet till 2010-07-31	25 956 689	25 977 154
Swedbank, ränta 4,12 %, bundet till 2011-07-31	6 585 006	6 590 201
Swedbank, ränta 5,04 %, bundet till 2012-07-05	15 877 512	15 890 028
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-171 340	-139 426
	66 444 117	67 149 207

11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

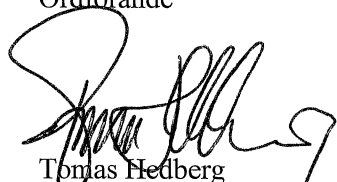
	091231	081231
Upplupen el och värmekostnad	87 360	53 058
Upplupen teknisk förvaltning	13 133	13 133
Upplupna styrelsearvoden	26 667	26 667
Upplupna sociala kostnader	8 379	8 379
Upplupna revisionsarvoden	27 000	45 500
Upplupna räntekostnader	570 186	702 223
Förskottsbetalda månadsavgifter och hyror	313 344	270 967
	1 046 069	1 119 927

Nacka den 29 Mars 2010
Brf Ringvägen i Saltsjöbaden


Martina Krüger
Ordförande

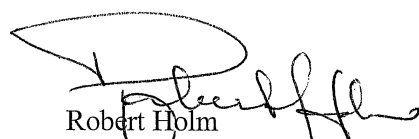

Per Skjölstad
Ledamot


Pierre Tambour
Ledamot


Tomas Hedberg
Ledamot


Johan Nyberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 31 mars 2010
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 2009. 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.

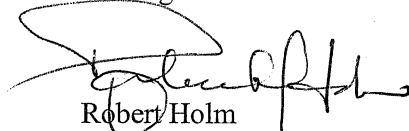
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 31 mars 2010

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Robert Holm
Auktoriserad revisor