

BRF RINGVÄGEN I SALTSJÖBADEN

Org nr 769612-1461

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2010

Styrelsen för Brf Ringvägen i Saltsjöbaden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010, vilket är föreningens sjätte 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 49 st garageplatser och 3 st utomhusplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns föreningslokal, snickarbod, kajakförråd, olika förråd för cyklar, verktyg etc och en gemensam tvättstuga.

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 och trädgårdsskötsel.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med UBC Ekonomisk Förvaltare i Sverige AB om ekonomisk förvaltning.

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	49	2012-02-28

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

Föreningens ekonomi

Elkostnad

I början av januari 2010, när det var som kallast, visade det sig att en av våra bergvärmepumpar ej gick optimalt. Detta påtalades till JM, men det dröjde dock lång tid innan felet avhjälpes. Konsekvensen blev att vår elpanna fick stötta under en längre period och det medförde en extra hög elkostnad för uppvärmning under året.

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 9.

Styrelsen följde den, av den förra styrelsen tillsatta, ekonomiska gruppens handlingsplan för hantering av föreningens gemensamma lån.

Tack vare det gynnsamma ränteläget och en aktiv ekonomigrupp, har vi sänkt våra ränteutgifter under året och styrelsen har därför lyckats undvika en avgiftshöjning.

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 181 316 kronor. Räntebidraget kommer successivt att minskas och kommer att vara helt avvecklat fr.o.m. 2012.

År 2011 103 612 kronor

Årsavgifter

Årsavgifterna var oförändrade under 2010. Den genomsnittliga årsavgiften var 782 kr/m².

Styrelsen har beslutat om att hålla årsavgifterna oförändrade även under år 2011.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 88 (87) medlemmar.

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

Verksamhet under året

Under året har styrelsen lagt mycket tid på att följa upp och bevaka garantifrågor gentemot JM. Det har krävts ett flertal möten med JM's representanter för att arbetet med bland annat gårdarna, fasaden, balkongerna, inte ska helt ha stannat upp. Detta arbete fortsätter med samma intensitet under 2011. Bland alla byggnadsfrågor kan nämnas problemen med avrinning i garaget, trasiga stuprör, putsarbete och beläggning på gårdarna, lagning av puts på balkonger utan tak, läckage från taket och trasiga bergvärmepumpar.

I samband med upprättande av årsredovisningen för 2010 har noterats att kostnaderna för snöröjning ej blivit korrekt periodiserade mellan år 2010 och 2009. Ca. 89.000 av de kostnader som nu är bokförda under 2010 hör egentligen till år 2009. Föreningen kommer också att, till viss del, få ersättning av JM för vissa andra kostnadsökningar under 2010.

Vi omförhandlade vårt el-avtal och minskade därmed energikostnaderna. Ny leverantör är Vattenfall.

Det var många medlemmar som hade starka synpunkter på kvaliteten och utförandet av städningen under året. Styrelsen höll med, och anlidade därför en ny städfirma. Städningen började under november att utföras varje vecka. Dessutom köpte föreningen in särskilda golvrengöringsmaskiner för att klinkerplattorna i trapphusen ska bli riktigt rena.

För att öka trivseln i vår förening, infördes portvärdar. Vårdens uppgift kan bestå av att hälsa nya medlemmar välkomna och visa dem runt, se till att alla lampor lyser et cetera.

Vår förening har även sett en hel rad andra förbättringar under året. Numera står en stolt flaggstång mellan 1:an och 3B, två sandförråd finns utplacerade, och en vattenutkastare för bevattning av våra många och fina planteringar är installerad på utsidan av 3B.

Yttermiljön har fått en rejäl ansiktslyftning. Lindallén längs med Ringvägen både beskärdes och förlängdes med fyra nya lindar, och klätterväxter planterades vid de äldre lindarna. Skogsdungen mot Ringvägen 7 fräschades upp med hjälp av en arborist som ansade bort döda grenar, och mycket ris och annat skräp röjdes bort. Dungen vid gångvägen blev belyst av en uplight, och i sänkan nedanför planterades rhododendronbuskar. Längs med hela sträckan mellan gångvägen och järnvägens staket planterades buskiga träd och klätterväxter. Två städdagar med många entusiastiska medlemmar genomfördes under året. På höststädningen planterades en stor mängd vårlökar. Belysningen längs med gångvägen vid järnvägen lyser numera och med de nya topparmaturerna, harmonierar de med övrig belysning i vår förening.

Styrelsen har under hösten skickat in en byggnmälan för inglasning av balkonger.

Under året har även gästparkeringsplatserna utomhus gjorts om till förhyrda platser.

Byte av filter i samtliga lägenheter samt byte av batteri i fuktvarnarna genomfördes i november. Nästa filterbyte ska genomföras antingen 2012 eller 2013, och det kommer att bekostas av varje enskild medlem.

Förutom den traditionella korvgrillningen efter avslutad städdag, avhölls även detta år en välbesökt kräftskiva i augusti. Den första advent bjöds alla medlemmar på glögg och pepparkakor vid julgranen.

Planerad verksamhet för kommande år

Trappen upp till andra gården från garagedfarten kommer att få belysning.

Fler stenblock är beställda och i vår kommer så hela tomtgränsen mot Ringvägen bli fint och enhetligt stensatt. Det hoppas vi betyder att gräsmattor och planteringar klarar sig bättre i framtiden.

Målning av golven i gången till soprummet, soprumsgolvet, golvet i pappersåtervinningen och gången till tvättstugan genomförs i april.

Skyltar för taxi och tre hänvisningsskyltar till våra portar är beställda och kommer att monteras då tjälen går ur marken.

Riktlinjer för andrahandsuthyrning är under framtagning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2010 haft följande sammansättning :

Pierre Tambour	Ledamot	Ordförande
Per Skjulstad	Ledamot	
Henrik Winterbrink	Ledamot	
Karin Bergman	Ledamot	
Johan Nyberg	Ledamot	
Anders Hallgren	Suppleant	avgick 2010 06 01
Kristina Kumlin	Suppleant	avgick 2010 06 01
Sture Larson	Suppleant	
Ulf Persson	Suppleant	

Vid stämman avgick Martina Krüger och Tomas Hedberg ur styrelsen.

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

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

För styrelsens ledamöter finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Robert Holm

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Anna Fredriksson Sammanställande
Tomas Sandberg

Portvärdar

Thomas Sandberg	1
Agneta Ruda och Britt Mattsson	3A
Ylva Nässil	3B
Charlotte Sjöberg	5A
Lena Skagerberg	5B

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 17 februari 2005.

Nyckeltal

	2010	2009	2008
Bokfört värde för fastigheten per m ² bostadsyta kr	39 957	39 997	40 034
Lån per m ² bostadsyta kr	12 511	12 641	12 768
Genomsnittlig skuldränta %	3,66	4,05	4,32
Fastighetens belåningsgrad %	31,15	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	610 831
årets resultat	-83 599
	527 232

Styrelsen föreslår att

till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna, avsättes	131 750
i ny räkning överföres	395 482
	527 232

Föreningens ekonomiska ställning

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

Brf Ringvägen i Saltsjöbaden
769612-1461

6(13)

RESULTATRÄKNING	NOT	100101	090101
		-101231	-091231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		4 123 056	4 123 056
Hysesintäkter garage, p-platser	1	244 198	261 350
Övriga rörelseintäkter	2	62 004	3 501
Summa intäkter		4 429 258	4 387 907
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	3	-958 547	-455 533
Taxebundna kostnader	4	-784 407	-626 805
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-23 696	-36 680
Kabel-TV		-70 505	-38 963
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 837 155	-1 157 981
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-42 648	-33 847
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	5	-39 019	-51 932
Revisionsarvode		-34 411	-6 964
Arvode för ekonomisk förvaltning		-77 459	-74 263
Övriga externa kostnader		-25 746	0
Summa övriga externa kostnader		-219 283	-167 006
Avskrivningar	6	-212 256	-194 568
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 160 564	2 868 352
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		2 100	11 158
Räntekostnader och liknande resultatposter		-462	-2 043
Räntekostnader för fastighetslån		-2 427 117	-2 711 437
Avgår räntebidrag		181 316	259 032
Summa resultat från finansiella investeringar		-2 244 163	-2 443 290
RESULTAT FÖRE SKATT		-83 599	425 062
Skatt		0	-2 495
ÅRETS RESULTAT		-83 599	422 567

BALANSRÄKNING

NOT

101231

091231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

210 574 447

210 786 703

Summa materiella anläggningstillgångar

210 574 447

210 786 703

Summa anläggningstillgångar

210 574 447

210 786 703

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar

18 192

4 317

Fordran JM AB

0

2 810

Skattefordringar

3 947

10 537

Avräkningskonto förvaltare

395 514

1 059 109

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

111 966

136 662

Summa kortfristiga fordringar

529 619

1 213 435

Kassa och bank

Bank

558 659

668 138

Summa kassa och bank

558 659

668 138

Summa omsättningstillgångar

1 088 278

1 881 573

SUMMA TILLGÅNGAR

211 662 725

212 668 276

BALANSRÄKNING

NOT

101231

091231

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

8

Bundet eget kapital

Föreningens fond för yttre underhåll

307 417

175 667

Inbetalda insatser

43 794 000

43 794 000

Upplåtelseavgifter

99 996 000

99 996 000

Summa bundet eget kapital

144 097 417

143 965 667

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

610 831

320 014

Årets resultat

-83 599

422 567

Summa fritt eget kapital

527 232

742 581

Summa eget kapital

144 624 649

144 708 248

Långfristiga skulder

9

Fastighetslån

65 759 551

66 444 117

Summa långfristiga skulder

65 759 551

66 444 117

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

174 144

171 340

Leverantörsskulder

31 950

273 309

Skatteskulder

2 495

9 833

Momsskuld

11 233

15 360

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

1 058 703

1 046 069

Summa kortfristiga skulder

1 278 525

1 515 911

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

211 662 725

212 668 276

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 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 212 256 kr (f.å. 194 568 kr). Planerade avskrivningar för nästkommande år uppgår till 229 944 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

	2010	2009
--	------	------

Under året har föreningen inte haft några anställda.

1 Hyra garage/parkering

	2010	2009
--	------	------

Hyresintäkt garage	274 856	310 048
Kostnad för parkeringsadministration	-30 658	-48 698
	244 198	261 350

2 Övriga rörelseintäkter

	2010	2009
--	------	------

Öresutjämning	4	1
Hyra förråd	6 000	3 500
Ersättning för reklamationer från JM	56 000	0
	62 004	3 501

3 Fastighetsskötsel

	2010	2009
--	------	------

Fastighetsskötsel	198 845	111 752
Trädgårdsskötsel	-52 388	0
Städning	84 786	31 246
Hiss	72 395	29 181
Snöröjning (i 2010 ingår även kostnader från 2009)	206 462	6 845
Mindre reparationer	97 448	167 960
Ombyggnad garageplan	27 726	0
Upprättning stuprör och dagvattenledningar	14 362	0
Flaggstång och utebelysning	98 894	0
Elarbeten i garage	18 512	0
Reparationer ventilation	50 134	0
Periodiskt underhåll - Förvaringsutrymme takboxar	17 675	81 874
Förbrukningsmaterial	18 920	26 676
	958 547	455 534

4 Taxebundna kostnader

	2010	2009
--	------	------

El och uppvärmning	594 048	456 683
Vatten	135 474	124 374
Sophämtning	54 885	45 748
	784 407	626 805

5 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2010	2009
Styrelsearvode	29 499	40 000
Sociala kostnader	8 520	11 932
Övriga arvoden	1 000	0
	39 019	51 932

6 Byggnader och mark

	101231	091231
Anskaffningsvärden byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	176 922 000	176 922 000
Utgående anskaffningsvärden byggnader	176 922 000	176 922 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-413 297	-218 729
Årets avskrivningar	-212 256	-194 568
Utgående ackumulerade avskrivningar	-625 553	-413 297
Anskaffningsvärden mark		
Ingående anskaffningsvärde	34 278 000	34 278 000
Utgående anskaffningsvärden mark	34 278 000	34 278 000
Bokfört värde byggnader och mark	210 574 447	210 786 703
Taxeringsvärden byggnader	58 000 000	64 000 000
Taxeringsvärden mark	14 400 000	12 400 000
	72 400 000	76 400 000

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	101231	091231
Förutbetalda försäkringspremier	1 875	3 069
Upplupna räntebidrag	39 790	56 846
Upplupna garageintäkter	51 670	40 058
Upplupen förvaltningskostnad	0	19 365
Upplupen Kabel-Tv kostnad	18 226	17 324
Övriga poster	405	0
	111 966	136 662

8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	43 794 000	99 996 000	175 667	320 014	422 567
Disposition av före- gående års resultat			131 750	290 817	-422 567
Årets resultat					-83 599
Belopp vid årets utgång	43 794 000	99 996 000	307 417	610 831	-83 599

9 Långfristiga skulder

	101231	091231
Swedbank, ränta 1,65 %, bundet till 2010-01-28	0	18 196 250
Swedbank, ränta 2,95 %, bundet till 2013-02-22	17 561 250	0
Swedbank, ränta 4,10 %, bundet till 2010-07-31	0	25 956 689
Swedbank, ränta 2,95 %, bundet till 2013-05-24	15 929 514	0
Swedbank, ränta 2,38 %, bundet till 2011-01-28 * WIKEN	10 000 000	0
Swedbank, ränta 4,12 %, bundet till 2011-07-31	6 579 261	6 585 006
Swedbank, ränta 5,04 %, bundet till 2012-07-05	15 863 670	15 877 512
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-174 144	-171 340
	65 759 551	66 444 117

* 2011-01-28 omsattes lånet till 2013-11-26 med ränta 4,34 %

04-16

10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

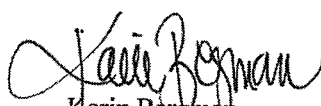
	101231	091231
Upplupen el och värmekostnad	136 352	87 360
Upplupen teknisk förvaltning	13 133	13 133
Upplupen kostnad parkeringsförvaltning	6 201	0
Upplupen snöröjningskostnad	46 700	0
Upplupen städkostnad	9 820	0
Upplupen renhållning	981	0
Upplupna styrelsearvoden	26 666	26 667
Upplupna sociala kostnader	8 378	8 379
Upplupna revisionsarvoden	32 000	27 000
Upplupna räntekostnader	540 097	570 186
Förskottsbetalda månadsavgifter och hyror	238 375	313 344
	1 058 703	1 046 069

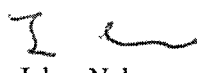
Nacka den *28 April 2011*
Brf Ringvägen i Saltsjöbaden


Pierre Tambour
Ordförande

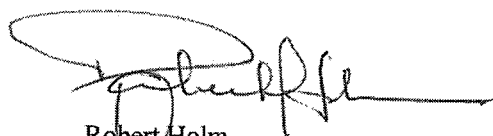

Per Skjulstad
Ledamot

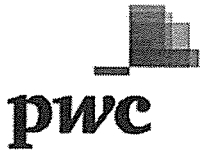

Henrik Winterbrink
Ledamot


Karin Bergman
Ledamot


Johan Nyberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den *2 maj 2011*
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 2010. 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.

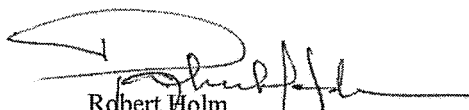
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 2 maj 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Robert Holm
Auktoriserad revisor