

Årsredovisning
för
Brf Ringvägen i Saltsjöbaden

769612-1461

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Ringvägen i Saltsjöbaden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 6 december 2012.

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade 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 5 270 kvm. Föreningen disponerar 49 bilplatser och 9 MC-platser belägna i garage.

Lägenhetsfördelning:

16 st	2 rum och kök
21 st	3 rum och kök
25 st	4 rum och kök
62 st	

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Servitut

Fastigheten har ett belastande servitut avseende kommunala vatten- och avloppsledningar samt sedan januari 2015 avseende gång- och cykelväg.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift enligt tioårig lättnadsperiod: halv fastighetsavgift 2012-2016. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 86 972 000 kr, varav byggnadsvärdet är 64 772 000 kr och markvärdet är 22 200 000 kr. Nya taxeringsvärden kommer att gälla från 1 januari 2016. Värdeår är 2006.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och fastighetsjour med Åkerlunds Fastighetsservice AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket den 2 mars 2006.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften 2015 uppgår till 830 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningen stadgas ske med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm boyta för föreningen hus. Styrelsen föreslår att avsättning till fonden sker med 45 kr/kvm vilket motsvarar genomsnittskostnaden över 10 år enligt underhållsplanen.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 13.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 19 maj 2015 haft följande sammansättning:

Bengt Stålbo	Ordförande
Stina Åsell	Sekreterare
Jörgen Mattsson	Kassör
Ulf Persson	Ledamot
Staffan Davidsson	Ledamot
Lena Skagerberg	Suppleant
Björn Karlsson	Suppleant
Peter Davidsson	Suppleant

Förenings styrelse är oförändrad sedan föregående år.

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

Styrelsen har under året haft elva (tio) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisorer

BoRevision i Sverige AB, Elias Nesru, ordinarie

BoRevision i Sverige AB, Jörgen Götehed, suppleant

Valberedning

Madeleine Casén

Sammanställande

Ylva Nässil

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under början av 2015 lades fortsatt mycket tid på deltagande i byggmöten tillsammans med JM och SBG. Arbetena med det nya taket avslutades i april.

Ommålningen av yttre träpaneler och gångarna in till garaget avslutades i början av 2015.

I samarbete med vår trädgårdsarkitekt har trädgården återställts och förskönats efter avslutad ombyggnad av taken.

Brandvarnare, luftfilter och läckindikatorer har bytts.

Elvärme i rännor och stuprör har installerats.

Tätning av garageväggar och soprumsgolvet mot vatteninträngning har gjorts av JM som kommer att fortsätta under 2016.

Sortering av matavfall har införts.

Tre städdagar med god uppslutning av medlemmar har genomförts.

Planerad verksamhet 2016

Fortsatta diskussioner med JM beträffande "slukhålet" planeras.

Avgasare för automatisk luftning av värmesystemet skall installeras.

Nacka kommun utreder och genomför åtgärder till undvikande av vatteninrinning i garaget.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter	4 373 964	4 252 774
Hyrer och övriga intäkter	366 196	308 031
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-3 120 255	-3 874 138
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	1 619 905	686 667
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-205 823	-32 058
Årets amorteringar	-1 659 884	-985 349
Nya lån	0	0
Nya insatser från medlemmarna	0	0
Investeringar	0	22 500
Förändring likvida medel	-245 802	-308 240
Likvida medel vid årets början	883 368	1 191 608
Likvida medel vid årets slut	637 566	883 368

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 88 (88) medlemmar. Under året har 8 medlemmar tillträtt samt 8 medlemmar utträtt ur förening vid 6 (4) överlåtelse.



Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	4 665	4 549	4 531	4 520	4 401
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-271	-1 204	132	221	219
Avskrivning (tkr)	-1 891	-1 891	-451	-253	-235
Resultat exkl avskrivningar (tkr)	1 620	687	583	474	454
Soliditet (%)	69,59	69,01	68,82	68,54	68,42
Skuldränta (%)	1,74	2,79	3,25	3,56	3,71
Fastighetslån kr/kvm	11 774	12 089	12 276	12 444	12 478
Årsavgifter kr/kvm	830	807	806	806	782

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivningar.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Resultatdisposition


Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-764 144
årets förlust	-270 822
	-1 034 966
behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	237 150
i ny räkning överföres	-1 272 116
	-1 034 966

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 665 054	4 548 633
Övriga rörelseintäkter	3	74 154	0
Summa rörelseintäkter		4 739 208	4 548 633
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 772 249	-1 859 331
Övriga externa kostnader	5	-149 877	-143 688
Personalkostnader och arvoden	6	-101 776	-78 179
Avskrivningar	7, 8	-1 890 726	-1 890 726
Summa rörelsekostnader		-3 914 628	-3 971 924
Rörelseresultat		824 580	576 709
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	951	12 173
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 096 353	-1 792 940
Summa finansiella poster		-1 095 402	-1 780 767
Resultat efter finansiella poster		-270 822	-1 204 058
Årets resultat		-270 822	-1 204 058

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	205 879 099	207 764 825
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	5 000
Summa materiella anläggningstillgångar		205 879 099	207 769 825
Summa anläggningstillgångar		205 879 099	207 769 825
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	666 273	914 142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	95 779	105 961
Summa kortfristiga fordringar		762 052	1 020 103
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		34 663	29 622
Summa kassa och bank		34 663	29 622
Summa omsättningstillgångar		796 715	1 049 725
SUMMA TILLGÅNGAR		206 675 814	208 819 550

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		143 790 000	143 790 000
Fond för yttre underhåll		1 071 567	834 417
Summa bundet eget kapital		144 861 567	144 624 417
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-764 144	677 064
Årets resultat		-270 822	-1 204 058
Summa ansamlad förlust		-1 034 966	-526 994
Summa eget kapital		143 826 601	144 097 423
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	61 913 715	63 526 599
Summa långfristiga skulder		61 913 715	63 526 599
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	135 000	182 000
Leverantörsskulder		97 727	90 839
Skatteskulder		111 638	110 646
Momsskuld		12 580	10 879
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	578 553	801 164
Summa kortfristiga skulder		935 498	1 195 528
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		206 675 814	208 819 550
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.			
Fastighetsinteckningar		67 500 000	67 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga 

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 /K2/
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	4 373 964	4 252 774
Hyra garage	312 547	312 089
Kostnad för parkeringsadministration	-37 506	-37 451
Hyra gästlägenhet	6 000	9 600
Övriga objekt	10 050	11 620
	4 665 055	4 548 632

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Ersättning för återställande av planteringar efter ombyggnad	54 000	0
Ersättning för elförbrukning vid ombyggnad tak	20 154	0
	74 154	0

Not 4 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	65 251	61 950
Trädgårdsskötsel	306 001	137 503
Städning	123 733	126 066
Snöröjning/sandning	64 239	32 203
Hisskostnader	80 635	36 272
Reparationer	118 168	73 989
Hissreparationer	852	55 812
Trädgård och utemiljö	28 264	35 575
Reparation ventilation	27 297	0
Planerat underhåll: Breddning av väg	33 756	0
Planerat underhåll: Utvändigt underhåll	33 572	0
Planerat underhåll: Mangel	0	18 750
Planerat underhåll: Byte av rörelsedeckare för belysning	0	28 544
Planerat underhåll: Målning av fasad	0	295 860
Planerat underhåll: Upprustning av trädgården	0	60 609
Fastighetsel	384 171	414 278
Vatten och avlopp	224 354	219 950
Avfallshantering	100 089	75 519
Försäkringskostnader	31 755	30 784
Kabel-tv	63 458	80 496
Förbrukningsinventarier	13 885	4 234
Förbrukningsmaterial	16 547	15 521
Kommunal fastighetsavgift	38 502	37 696
Fastighetsskatt	17 720	17 720
	1 772 249	1 859 331

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Telefon och porto	6 331	5 263
Föreningsgemensamma kostnader	26 261	18 580
Revisionsarvode	18 008	21 394
Ekonomisk förvaltning	90 405	85 862
Bankkostnader	2 750	2 750
Övriga poster	6 122	9 839
	149 877	143 688

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2015	2014
Styrelsearvode	91 000	68 050
Sociala avgifter	10 776	10 129
	101 776	78 179

Not 7 Byggnader och mark

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	176 922 000	176 922 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	176 922 000	176 922 000
Ingående avskrivningar	-3 435 175	-1 549 449
Årets avskrivningar	-1 885 726	-1 885 726
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 320 901	-3 435 175
Redovisat värde mark	34 278 000	34 278 000
Utgående värde mark	34 278 000	34 278 000
Utgående redovisat värde	205 879 099	207 764 825
Taxeringsvärden byggnader	64 772 000	64 772 000
Taxeringsvärden mark	22 200 000	22 200 000
	86 972 000	86 972 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2015	2014
Möbler till gästlägenhet	25 000	25 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 000	25 000
Ingående avskrivningar		
Årets avskrivningar	-20 000	-15 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 000	-20 000
Utgående redovisat värde	0	5 000

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015	2014
Ränteintäkter	951	1 673
Överskott försäljning/ erhållna aktier	0	10 500
	951	12 173

Not 10 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Nacka kommun	2 985	0
Skattekonto	60 385	60 396
Avräkningskonto förvaltare	602 903	853 746
	666 273	914 142 X

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsförsäkring	2 653	2 576
Kabel-tv	11 868	20 124
Ekonomisk förvaltning	26 268	26 447
Beredskap snöröjning	4 910	4 910
Garagehyror, två månader	50 080	51 904
	95 779	105 961

Not 12 Eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	43 794 000	99 996 000	834 417	677 064	-1 204 058
Disposition av föregående års resultat:			237 150	-1 441 208	1 204 058
Årets resultat					-270 822
Belopp vid årets utgång	43 794 000	99 996 000	1 071 567	-764 144	-270 822

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank	3,35	2015-04-24	0	15 791 992
Swedbank	2,49	2015-04-27	0	15 841 438
Swedbank	2,92	2015-12-18	0	16 721 250
Swedbank	0,673	3 mån	15 780 827	0
Swedbank	0,673	3 mån	14 827 719	0
Swedbank	0,599	3 mån	16 586 250	0
Swedbank	0,573	3 mån	5 753 919	5 753 919
Swedbank	0,573	3 mån	9 100 000	9 600 000
Avgår kortfristig del:			-135 000	-182 000
			61 913 715	63 526 599

För lån med tre månaders räntebindning redovisas räntan per 2015-12-31.
Förfaller inom fem år: 61 737 715 kr.

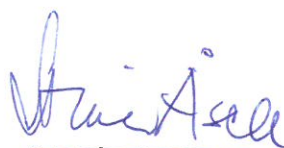
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Räntekostnader	148 912	366 544
Fastighetsel	40 715	67 725
Renhållning	1 155	1 161
Städning	12 275	9 820
Styrelsekostnader	17 855	0
Renovering	0	933
Parkeringsadministration	6 010	6 228
Uppskattat revisionsarvode	20 000	22 000
Förutbetalda avgifter och hyror	331 631	326 752
	578 553	801 163

Saltsjöbaden 2016-03-04



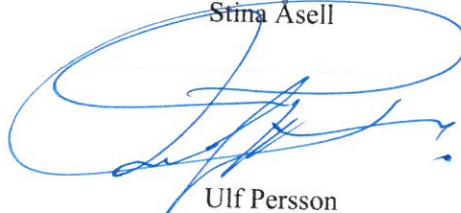
Bengt Stålbo
Ordförande



Stina Asell



Jörgen Mattsson



Ulf Persson



Staffan Davidson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24/3 2016

BoRevision i Sverige AB



Jörgen Götthed

Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ringvägen i Saltsjöbaden, org.nr. 769612-1461

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ringvägen i Saltsjöbaden för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 31 december 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ringvägen i Saltsjöbaden för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 24 mars 2016



Jörgen Götehed
BoRevision