

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ringvägen i Saltsjöbaden för år 2014.

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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Brf Ringvägen i Saltsjöbaden för år 2014.

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 20/04-2015



Elias Nesru

BoRevision AB

Årsredovisning
för
Brf Ringvägen i Saltsjöbaden
769612-1461

Räkenskapsåret

2014

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'elles', is written over the year '2014'.

Styrelsen för Brf Ringvägen i Saltsjöbaden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

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 i deklarationen 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. 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 2014 uppgår till 807 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningen stadgar 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 13 maj 2014 haft följande sammansättning:

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

Föreningens styrelse är oförändrad sedan föregående år.

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

Styrelsen har under året haft tio (tretton) 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

Ylva Nässil

Sammanställande



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2014 har mycket tid lagts på deltagande i byggmöten och diskussioner med JM och SBG beträffande pågående ombyggnadsarbeten.

Taket har byggts om av JM under 2014. Arbetet beräknas vara klart i mars 2015.

Garagegolvet har lagts om och försetts med en yta av gjutasfalt.

Utvändiga träpaneler och gångarna in till garaget har målats.

Radonmätning har utförts med godkänt resultat.

Föreningen har i samarbete med trädgårdsarkitekt påbörjat en upprustning av trädgården.

Tre städdagar har genomförts med god uppslutning av medlemmarna.

Planerad verksamhet 2015

Slukhållet i garageplanen skall åtgärdas av JM i sommar.

Trädgården kommer att återställas efter takombyggnaden och upprustningen slutföras.

Byte av brandvarnare, luftfilter och batteri i läckindikator skall göras.

Sortering av matavfall skall införas.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter	4 252 774	4 246 524
Hyror och övriga intäkter	308 031	519 999
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-3 874 138	-4 183 398
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	686 667	583 125
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-32 058	-9 133
Årets amorteringar	-985 349	-884 508
Nya lån	0	0
Nya insatser från medlemmarna	0	0
Investeringar	22 500	-22 500
Förändring likvida medel	-308 240	-333 066
Likvida medel vid årets början	1 191 608	1 524 614
Likvida medel vid årets slut	883 368	1 191 608

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 88 (88) medlemmar. Under året har 4 (8) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning (tkr)	4 549	4 531	4 520	4 401	4 367
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 204	132	221	219	-84
Avskrivning (tkr)	-1 891	-451	-253	-235	-212
Resultat exkl avskrivningar (tkr)	687	583	474	454	128
Soliditet (%)	69,01	68,82	68,54	68,42	68,33
Skuldränta (%)	2,79	3,25	3,56	3,71	3,66
Fastighetslån kr/kvm	12 089	12 276	12 444	12 478	12 511
Årsavgifter kr/kvm	807	806	806	782	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 avskrivning av föreningens fastighet.

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):

balanserad vinst	677 064
årets förlust	-1 204 058
	-526 994

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	237 150
i ny räkning överföres	-764 144
	-526 994

Från och med 2014 tillämpar föreningen Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar. En del av förändringen är att föreningen övergått från en progressiv till en rak avskrivningsplan för byggnad. Detta har medfört att avskrivningskostnaderna ökat från 451 tkr 2013 till 1 891 tkr 2014. Följden av detta blir att föreningen redovisar ett negativt resultat. Dock har föreningen ett positivt kassaflöde, d v s de löpande inbetalningarna har täckt de löpande utgifterna. Ett positivt kassaflöde är grundläggande för en sund ekonomi i föreningen.

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



Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 548 633	4 530 910
Övriga rörelseintäkter	2	0	209 723
Summa rörelseintäkter		4 548 633	4 740 633
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 859 331	-1 807 142
Övriga externa kostnader	4	-143 688	-178 028
Personalkostnader och arvoden	5	-78 179	-77 573
Avskrivningar	6, 7	-1 890 726	-451 320
Summa rörelsekostnader		-3 971 924	-2 514 063
Rörelseresultat		576 709	2 226 570
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	12 173	25 889
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 792 940	-2 120 655
Summa finansiella poster		-1 780 767	-2 094 766
Resultat efter finansiella poster		-1 204 058	131 804
Årets resultat		-1 204 058	131 804



Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	207 764 825	209 650 551
Inventarier, verktyg och installationer	7	5 000	10 000
Summa materiella anläggningstillgångar		207 769 825	209 660 551
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	0	22 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	22 500
Summa anläggningstillgångar		207 769 825	209 683 051
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	163
Övriga fordringar	10	914 142	1 286 417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	105 961	97 426
Summa kortfristiga fordringar		1 020 103	1 384 006
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		29 622	72 555
Summa kassa och bank		29 622	72 555
Summa omsättningstillgångar		1 049 725	1 456 561
SUMMA TILLGÅNGAR		208 819 550	211 139 612

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		143 790 000	143 790 000
Fond för yttre underhåll		834 417	702 667
Summa bundet eget kapital		144 624 417	144 492 667
<i>Ansamlad förlust/fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		677 064	677 010
Årets resultat		-1 204 058	131 804
Summa ansamlad förlust/fritt eget kapital		-526 994	808 814
Summa eget kapital		144 097 423	145 301 481
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	63 526 599	64 503 948
Summa långfristiga skulder		63 526 599	64 503 948
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	182 000	190 000
Leverantörsskulder		90 839	120 960
Skatteskulder		110 646	97 514
Momsskuld		10 879	7 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	801 164	918 556
Summa kortfristiga skulder		1 195 528	1 334 183
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		208 819 550	211 139 612

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

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

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	4 252 774	4 246 524
Hyra garage	312 089	304 586
Kostnad för parkeringsadministration	-37 451	-36 550
Hyra gästlägenhet	9 600	5 500
Övriga objekt	11 620	10 851
	4 548 632	4 530 911

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014	2013
Ersättning från JM	0	175 303
Filter debiterade på medlemmar	0	34 420
	0	209 723



Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	61 950	48 612
Trädgårdsskötsel	137 503	95 972
Städning	126 066	133 855
Snöröjning/sandning	32 203	39 675
Hisskostnader	36 272	36 322
Tvättutrustning	0	30 261
Spolning avloppsledningar	0	7 999
Reparationer	73 989	165 192
Hissreparationer	55 812	115 392
Trädgård och utemiljö	35 575	5 691
Planerat underhåll: Mangel	18 750	0
Planerat underhåll: Byte av rörelsedekare för belysning	28 544	0
Planerat underhåll: Målning av fasad	295 860	0
Planerat underhåll: Upprustning av trädgården	60 609	0
Planerat underhåll:	0	138 102
Fastighetsel	414 278	551 665
Vatten och avlopp	219 950	152 618
Avfallshantering	75 519	72 240
Försäkringskostnader	30 784	29 482
Kabel-tv	80 496	77 360
Förbrukningsinventarier	4 234	31 942
Förbrukningsmaterial	15 521	19 532
Kommunal fastighetsavgift	37 696	37 510
Fastighetsskatt	17 720	17 720
	1 859 331	1 807 142

Not 4 Övriga externa kostnader

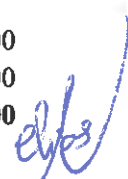
	2014	2013
Telefon och porto	5 263	7 314
Föreningsgemensamma kostnader	18 580	16 356
Revisionsarvode	21 394	24 026
Ekonomisk förvaltning	85 862	82 123
Bankkostnader	2 750	2 962
Underhållsplan	0	29 460
Övriga poster	9 839	15 787
	143 688	178 028

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2014	2013
Styrelsearvode	68 050	60 000
Övriga arvoden	0	7 500
Sociala avgifter	10 129	10 073
	78 179	77 573

Not 6 Byggnader och mark

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	176 922 000	176 922 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	176 922 000	176 922 000
Ingående avskrivningar	-1 549 449	-1 103 129
Årets avskrivningar	-1 885 726	-446 320
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 435 175	-1 549 449
Redovisat värde mark	34 278 000	34 278 000
Utgående värde mark	34 278 000	34 278 000
Utgående redovisat värde	207 764 825	209 650 551
Taxeringsvärden byggnader	64 772 000	64 772 000
Taxeringsvärden mark	22 200 000	22 200 000
	86 972 000	86 972 000



Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2014	2013
Möbler till gästlägenhet	25 000	25 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 000	25 000
Ingående avskrivningar	-15 000	-10 000
Årets avskrivningar	-5 000	-5 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 000	-15 000
Utgående redovisat värde	5 000	10 000

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014	2013
Ränteintäkter	1 673	3 389
Överskott försäljning/ erhållna aktier	10 500	22 500
	12 173	25 889

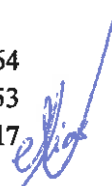
Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
Aktier i Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning AB; 556730-0883	0	22 500
	0	22 500

Aktierna sålda under 2014.

Not 10 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	60 396	167 364
Avräkningskonto förvaltare	853 746	1 119 053
	914 142	1 286 417



Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsförsäkring	2 576	2 453
Kabel-tv	20 124	20 124
Ekonomisk förvaltning	26 447	23 329
Beredskap snöröjning	4 910	0
Garagehyror november och december	51 904	51 520
	105 961	97 426

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	702 667	677 010	131 804
Disposition av föregående års resultat:			131 750	54	-131 804
Årets resultat					-1 204 058
Belopp vid årets utgång	43 794 000	99 996 000	834 417	677 064	-1 204 058

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank	3,93	2014-05-23	0	6 558 108
Swedbank	1,481	3 mån	5 753 919	0
Swedbank	1,511	3 mån	9 600 000	9 600 000
Swedbank	3,35	2015-04-24	15 791 992	15 812 703
Swedbank	2,49	2015-04-27	15 841 438	15 866 887
Swedbank	2,92	2015-12-18	16 721 250	16 856 250
Avgår kortfristig del:			-182 000	-190 000
			63 526 599	64 503 948

För lån med tre månaders räntebindning redovisas räntan per 2014-12-31.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Räntekostnader	366 544	487 286
Fastighetsel	67 725	50 589
Renhållning	1 161	1 140
Städning	9 820	12 275
Renovering	933	5 891
Teknisk förvaltning 2007	0	13 133
Parkeringsadministration	6 228	6 182
Uppskattat revisionsarvode	22 000	20 000
Förutbetalda avgifter och hyror	326 752	322 060
	801 163	918 556

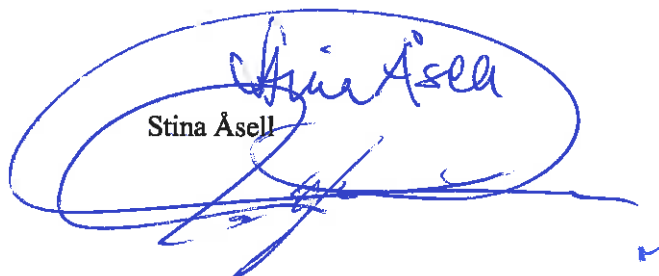
Saltsjöbaden



Bengt Stålbo
Ordförande



Jörgen Mattsson



Stina Åsell

Ulf Persson



Staffan Davidson

Vår revisionsberättelse har lämnats

20/04-2015

BoRevision i Sverige AB



Elias Nesru
Revisor