Årsredovisning 2010

Bostadsrättsföreningen RINGEN i Västerhaninge

Brf Ringen i Västerhaninge

Ordlista

För att bättre förstå årsredovisningen finns nedan förklaringar till de vanligast förekommande uttrycken.

Anläggningstillgång

Är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar

Är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

Avsättningar

Är en reservation för framtida reparationer av fastigheten. Avsättningar styrs av föreningens stadgar och stämmobeslut.

Balansräkningen

visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

Fond för yttre underhåll

Är en fond som föreningen enligt stadgarna gör reserveringar till årligen.

Förvaltningsberättelse

Är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

Kortfristiga skulder

Är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Långfristiga skulder

Är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

Omsättningstillgångar

Är andra tillgångar än anläggningstillgångar – det vill säga för kortvarigt bruk.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

Ställda panter

Avser de pantbrev I fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

Upplupna intäkter

Är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit likvid för per bokslutsdagen.

Upplupna kostnader

Är kostnader som tillhör räkenskapsåret men för vilka föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

Värdehandling

Uppgifter ur årsredovisningen kan behövas när bostadsrätten säljs. Spar din årsredovisning, det är en värdehandling!

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ringen i Västerhaninge, 769615-6418, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret den 1 januari 2010 till och med den 31 december 2010.

Medlemmar

Antalet medlemmar var den 31 december 2010 245.
Den 31 december 2009 var antalet medlemmar 243.

Lägenhetsöverlåtelser och upplåtelser

Av föreningens lägenheter har under året 30 stycken överlåtits.
Föreningen har under året upplåtit 6 lägenheter till nya medlemmar.

Vid årsskiftet återstår 90 hyresrätter.

Revisorer

Ordinarie revisor har varit, Öhrlings PriceWaterhouseCoopers med huvudansvarig revisor Per Andersson.

Valberedning

Valberedningen har sedan föreningsstämman 2010 bestått av Johan Kjerstad, Love Lindholm och Marina Nilsson. Sammankallande har varit Johan Kjerstad.

Styrelsen

Under tiden 2010-01-01 – 2010-05-19

Jolan Wennberg	Ordförande
Louise Hallberg	Ledamot
Martin Romberg	Ledamot
Ann Hellström	Ledamot
Stig Bergmark	Suppleant
Helena Broman	Suppleant

Under tiden 2010-05-19 – 2010-12-31

Jolan Wennberg	Ordförande
Louise Hallberg	Ledamot
Jan Widlund	Ledamot
Tapani Mikkola	Ledamot
Nils Hjelm	Ledamot
Martin Romberg	Suppleant
Helena Broman	Suppleant
Gun Björling	Suppleant

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2010. I stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar, varav 3 medlemmar röstade genom fullmakt. Därtill var ett antal medföljande personer som icke röstberättigad maka, make eller sambo närvarande. Stämman beslöt att med godkännande lägga årsredovisningen till handlingarna, att fastställa de i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna samt att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för 2009 års förvaltning.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda styrelsemöten. Styrelsen har även haft löpande förvaltningsmöten, underhållsmöten, möten och träffar med entreprenörer, informationsmöten och ekonomimöten samt projektmöten.

Under året har styrelsen arbetat aktivt med energideklaration som till stor del kommer att ligga till grund för en uppdaterad underhållsplan med fokus på långsiktiga investeringar.

Resultat av energideklarationen har påvisat behovet av investeringar i bl.a. ventilation samt styr & regler, för att få ned energikostnaderna. En energiplan håller på att utarbetas för att uppnå väsentligt lägre energiförbrukning, men med bibehållen komfort. Arbetet är omfattande då tidigare ägare valde en ventilationslösning som är mycket dyr ur energisynpunkt. I detta arbete har styrelsen adjungerat Harry Hådell att hjälpa till, eftersom Harry har bra kunskap om föreningen och i sin dagliga sysselsättning arbetar med liknande frågor.

Styrelsen har sagt upp avtalet med Bevakningstjänst avseende störningsjour och detta löpte ut 2009-12-31. Utryckningar fakturerades per gång och missbrukades av vissa, det blev dyrt för föreningen.

Styrelsen antog i januari de nya ordningsreglerna för föreningen. Ordningsreglerna skickades ut till samtliga med Vi i Ringen nummer 1 för 2010 och finns även att hämta på förvaltningskontoret.

Styrelsen har arbetat aktivt med att renovera lägenheter som varit hyresrätter som blivit lediga och sålt dem som bostadsrätter. Försäljningsmarknaden har varit gynnsam under året och man försöker även att påverka detta med så kallad styling och möblering av lägenheterna.

Renovering av tvättstugor på Ringvägen 140 och 116 har påbörjats under våren 2011. Tvättstugan på Ringvägen 140 är klar och väntar endast på elektronisk bokning, dock går det att använda tvättstugan precis som innan. Tvättstugan på Ringvägen 116 beräknas vara klar innan sommaren 2011, även där kommer det att bli elektronisk bokning.

Styrelsen har låtit tillverka och montera skyltar till våra fastigheter med logotyp och namn, den stora skylten finns på fasaden på Ringvägen 136 och är belyst.

Föreningens fastighetsinnehav

Föreningen förvärvade 2007-06-29 fastigheten, med fastighetsbeteckningen Åby 1:42 i Västerhaninge, från Akelius Fastigheter AB. Fastigheterna har byggnadsåren 1961 till 1962 och tomtareal 37 240 kvm.

Bostadsfastigheter

Föreningen består av 16 flerbostadshus i tre-fyra våningar, 36 trapphus och med totalt 301 lägenheter. Den sammanlagda lägenhetsytan i fastigheterna uppgår till 18 260 kvm.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kokvrå:	12 st.
3 rum och kök:	98 st.
1 rum och kök:	37 st.
4 rum och kök:	14 st.
2 rum och kök:	140 st.

Parkeringsplatser

Föreningen har 211 parkeringsplatser varav 86 platser är varmgarage.

Föreningens lokaler

Föreningen har lägenhetsförråd, allmänna lokalutrymmen, cykel- och barnvagnsrum, 4 externt uthyrda lokaler.
Det finns 6 tvättstugor fördelade över området inklusive fyra grovtvättmaskiner.

Inteckningar

Inteckningar har tagits ut i fastigheterna på totalt 167 878 516 kronor

Försäkringar

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam. Föreningen har även tecknat en bostadsrättstilläggsförsäkring i Folksam för samtliga medlemmar/lägenheter.

Information

Föreningens hemsida

Styrelsen har i år strävat efter en mer kommunikativ hemsida och framförallt att få ut information snabbt till medlemmarna. Ambitionen är att efter varje styrelsemöte lägga upp viktig information till våra medlemmar och hyresgäster. Hemsidans webbadress är www.brfringen.com.

Tidningen Vi i Ringen

Tidningens syfte är att medlemmarna ska få all den information som är nödvändig kring projekt inom Ekonomi, Mark och Bygg/underhåll. Vi i Ringen utkom med 3 nummer under förra året.

Underhåll och större investeringar 2010

Upprustning och försäljning av hyreslägenheter

Löpande renovering av hyresrätter för upplåtelse till bostadsrätter.

Staket

Under sommaren/hösten upphandlade och monterades ett staket upp runt föreningens mark för att avgränsa spring och förstörelse av gräsytor.

Energideklaration och åtgärder

Under året har arbetet med energideklaration slutförts och plan för åtgärder påbörjats.

Nya kärlskåp

Under året byttes de kärlskåp som hyrdes av SRV ut mot nya betongskåp som föreningen köpte in för att slippa hyreskostnad under lång tid. Skåpen från SRV hade även blivit brandskadade ett antal gånger. Denna investering innebär en direkt besparing för föreningen från och med år 2.

Inventering av lokaler

Inventering av föreningens lokaler med syfte att kunna hyra ut oanvända ytor och inbringa intäkter till föreningen.

Passersystem

Kabeldragning har påbörjats avseende portar och inpassering.

Fastighetsdokumentation

Samtliga av föreningens gemensamma utrymmen har ritats upp och finns digitalt.

Ekonomi

Månadsavgifterna och hyror

Den genomsnittliga årsavgiften har under året varit 634 kr per kvadratmeter lägenhetsyta. Från och med den 1 januari 2010 höjdes månadsavgifterna för bostadsrätterna med 5%.

För hyresrätterna gjorde styrelsen i april 2010 en framställning till hyresgästföreningen om hyresförhandling. Under maj-juni 2010 kom parterna överens vilket innebar en hyreshöjning på 2,1 % för hyresrätter vilket slog igenom den 1 juli.

Förvaltning

Föreningen har haft AdEx Fastighetsutveckling AB som ekonomisk och teknisk förvaltare för hela 2010. AdEx Fastighetsutveckling AB har även skött marken och städningen.

För snöröjning har föreningen anlitat EkoMiljö- & Mark.

Försäljningar av lägenheter och avbetalning av lån till Akelius

Varje gång föreningen upplåter en hyresrätt till bostadsrätt görs en avbetalning till Akelius Fastigheter i Haninge AB. Denna avbetalning är densamma som insatsen för lägenheten.
Under 2010 har 6 lägenheter upplåtits av föreningen och lånet hos Akelius har minskats med 2 340 728 kronor och uppgår vid årsskiftet till 26 046 620 kronor.

Förutom avbetalningen till Akelius har försäljningarna även gett ett tillskott till föreningens kassa på 1 435 785 kronor efter att föreningens kostnader för försäljning räknats bort.

Ekonomisk utveckling

Föreningen har haft intäkter på 15,9 miljoner och kostnader på 18,1 miljoner vilket ger en förlust på 2,2 miljoner. De senaste två kalla och snörika vintrarna har lett till minusresultatet. Förutom att kylan kräver en hög förbrukning av värme och el, så har tarifferna för el mm varit rekordhöga.

För att undvika att även nästa år slutar negativt har avgifterna höjts med 2,5 % från april 2011. Även ett tillägg på avgiftsavierna avseende snöröjning kommer delvis att täcka snöröjningskostnaderna. Styrelsen planerar också att investera i värmesystem för att minska värmekostnaderna.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	- 5 348 437
Årets resultat	- 2 191 292
Reservering till yttre fond enligt stadgarna	- 334 563
Återstår till stämmans förfogande	**- 7 874 292**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

Att ur yttre fond ianspråktas	227 744
Att i ny räkning överförs	**- 7 646 548**

Resultaträkning

	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	14 667 883	14 204 157
Övriga förvaltningsintäkter	2	1 193 407	1 286 650
		15 861 290	**15 490 807**
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll		-303 356	-319 698
Planerat underhåll	3	-227 744	-431 532
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	4	-407 587	-410 562
Driftskostnader	5	-8 117 714	-6 988 900
Administrationskostnader	6	-243 429	-208 227
Styrelsearbete och revision	7	-390 818	-371 642
Avskrivningar anläggningstillgångar		-1 647 144	-1 647 144
		-11 337 792	**-10 377 705**
Rörelseresultat		**4 523 498**	**5 113 102**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		6 298	67 749
Övriga finansiella intäkter	8	0	153 867 703
Räntebidrag		48 023	63 882
Räntekostnader		-6 769 111	-7 083 576
		-6 714 790	**146 915 758**
Resultat efter finansiella poster		**-2 191 292**	**152 028 860**
Resultat före skatt		**-2 191 292**	**152 028 860**
Inkomstskatt	9	0	35 708
Årets resultat		**-2 191 292**	**152 064 568**

Balansräkning

Tillgångar	Not	2010-12-31	2009-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	10	179 483 437	180 865 937
Standardförbättringar	11	4 742 394	4 524 028
Mark		49 569 938	49 569 938
Markanläggningar	12	13 500	14 250
Pågående byggnation	13	1 367 477	332 282
Inventarier	14	54 873	89 920
		235 231 619	**235 396 355**
Summa anläggningstillgångar		**235 231 619**	**235 396 355**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		49 172	195 545
Kundfordringar		6 478	19 514
Övriga fordringar		12 250	10 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 375 550	459 324
		1 443 450	**684 383**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 633 886	2 942 106
		1 633 886	**2 942 106**
Summa omsättningstillgångar		**3 077 336**	**3 626 489**
Summa tillgångar		**238 308 955**	**239 022 844**

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2010-12-31	2009-12-31
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		75 937 618	73 363 778
Upplåtelseavgifter	16	5 838 337	4 634 427
Underhållsfond		312 500	0
		82 088 455	**77 998 205**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-5 348 437	-157 100 505
Årets resultat		-2 191 292	152 064 568
		-7 539 729	**-5 035 937**
Summa eget kapital		**74 548 726**	**72 962 268**
Långfristiga skulder	17		
Skulder till kreditinstitut		134 749 246	134 952 004
Säljarrevers		26 046 620	28 387 348
Summa långfristiga skulder		**160 795 866**	**163 339 352**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld		100 864	0
Leverantörsskulder		992 527	532 647
Skatteskulder		30 657	395 982
Övriga skulder		18 262	21 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 822 053	1 771 308
Summa kortfristiga skulder		**2 964 363**	**2 721 223**
Summa eget kapital och skulder		**238 308 955**	**239 022 844**
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		167 878 516	167 878 516
		167 878 516	**167 878 516**
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Kostnader som är hänförliga till hyresrätter (såsom exempelvis renoveringskostnader, mäklararvoden och kostnader för homestyling) redovisas som en avdragspost från upplåtelseavgifterna under bundet eget kapital. Det innebär att sådana kostnader inte belastar resultaträkningen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror	2010	2009
Årsavgifter	8 477 084	7 649 702
Hyresintäkter bostäder	5 205 480	5 652 553
Hyresintäkter lokaler och antennplatser *	204 754	250 414
Hyresintäkter garage och p-platser	780 565	651 486
	14 667 883	**14 204 155**

* En antennplats mindre har hyrts ut år 2010.

Not 2 Övriga intäkter	2010	2009
Pant- och överlåtelseavgifter	59 360	51 858
El-avräkningsintäkter	1 028 527	1 088 320
Intäkter tillägg hyresrätt	88 647	98 853
Fakturerad fastighetsskatt	5 456	3 516
Diverse övriga intäkter	11 417	44 103
	1 193 407	**1 286 650**

Not 3 Planerat underhåll

Årets planerade underhåll har till största del bestått av asbestsanering och fastighetsdokumentation.

Not 4 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har varit 1 277 kr per lägenhet. Fastighetsskatten på lokaler har uppgått till 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Noter

Not 5 Driftskostnader	2010	2009
El	1 294 070	1 313 962
Värme	2 612 592	2 207 677
Vatten och avlopp	643 654	647 501
Renhållning och kompostering	302 100	387 328
Kabel TV	75 286	54 234
Förvaltning	1 711 218	1 897 551
Snöröjning *	1 262 298	193 042
Fastighetsförsäkring	125 520	113 484
Myndighetskrav: Bullermätning från tvättstuga och fasad	40 627	93 735
Jour och bevakning	50 026	78 322
Parkeringsbevakning	323	2 063
	8 117 714	**6 988 899**

* Årets kostnad för snöröjning har varit hög beroende bl a på att tak behövt skottas.

Not 6 Administrationskostnader	2010	2009
Telefoni	20 133	17 903
Datorkostnader	41 534	26 634
Post	12 255	15 492
Kontorsmaterial	8 389	26 446
Hyra av kontorsmaskiner	54 788	47 904
Konsultarvoden (år 2009 avs drift- och styrsystem mm)	9 296	18 344
Avhysnings- och inkassoärenden	74 560	34 295
Övriga externa kostnader	22 473	21 209
	243 428	**208 227**

Not 7 Styrelsearbete och revision	2010	2009
Styrelsearvode	150 000	150 000
Sociala avgifter	46 661	44 567
Styrelseomkostnader (dagordningar, möten, rapporter, protokoll)	29 718	23 966
Revisionsarvoden	67 602	53 663
Medlemsinformation	41 120	54 063
Föreningsstämma	50 858	45 384
	385 959	**371 643**

Not 8 Övriga finansiella intäkter

Föregående års övriga finansiella intäkt berodde på en rättelse av 2007 års resultat och var hänförlig till föreningens förvärv av sin fastighet. Köpet av fastigheten skedde genom en s.k. paketeringslösning, vilket innebar att föreningen köpte ett aktiebolag som ägde fastigheten i stället för att köpa fastigheten direkt. Priset för aktiebolaget motsvarade fastighetens marknadsvärde. Det förvärvade aktiebolaget sålde sedan fastigheten till det värde som fastigheten var bokförd för i bolaget, ett värde som var långt under marknadsvärdet.

Om ett aktiebolag avyttrar en tillgång till underpris så talar man om att det skett en värdeöverföring från bolaget till köparen, motsvarande skillnaden mellan marknadsvärdet och försäljningspriset. I detta fall var köparen även ägare varför värdeöverföringen var att anse som utdelning.

Köpet av fastigheten har tidigare redovisats enligt köpekontraktet till 76 132 297 kr. Köpet av aktiebolaget redovisades till marknadsvärdet, 230 000 000 kr. Efter aktiebolagets försäljning av fastigheten så fanns inga tillgångar kvar i bolaget varför föreningens bokförda värde på aktiebolaget var tvunget att skrivas ned med 153 867 703 kr. För att återställa det totala egna kapitalet i föreningen så skrevs fastigheten upp med samma belopp. En uppskrivning redovisas dock endast över det egna kapitalet, mot uppskrivningsfond under bundet eget kapital. Det är på grund av denna redovisning som föreningen hade ett så stort negativt fritt eget kapital.

En korrektare redovisning av denna transaktion är att se föreningens förvärv av fastigheten till underpris som en utdelning och därför redovisas skillnaden mellan marknadsvärdet och förvärvspriset som en utdelningsintäkt. Samtidigt ökas det bokförda värdet på fastigheten med samma belopp. Utdelningsintäkten bokförs över resultaträkningen och tillgodoförs därför det fria egna kapitalet. Med denna redovisning blir det fria egna kapitalet betydligt högre och kommer endast motsvaras av de egentliga driftsmässiga underskotten som uppstått under åren.

I samband med denna rättelse måste även uppskrivningsfonden återföras, liksom de avskrivningar som skett mot densamma.

Not 9 Inkomstskatt

Beloppet avsåg justering avseende tidigare år.

Noter

Not 10 Byggnader

Avskrivning sker årligen med 0,75 % på byggnadernas anskaffningsvärde.

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	184 333 437	184 333 437
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**184 333 437**	**184 333 437**
Ingående avskrivningar	-3 467 501	-2 085 001
Årets avskrivningar	-1 382 500	-1 382 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 850 001**	**-3 467 501**
Utgående redovisat värde	**179 483 436**	**180 865 936**
Taxeringsvärden byggnader	82 645 000	82 093 000
Taxeringsvärden mark	28 876 000	22 076 000
	111 521 000	**104 169 000**

Not 11 Standardförbättringar
Avskrivningstid: 10-40 år

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 815 281	1 248 091
Inköp	447 215	3 567 190
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 262 496**	**4 815 281**
Ingående avskrivningar	-291 254	-62 406
Årets avskrivningar	-228 848	-228 848
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-520 102**	**-291 254**
Utgående redovisat värde	**4 742 395**	**4 524 027**

Årets anskaffningar har bestått av

Fasadskyltar	46 961
Upprustning och renovering av lägenheter	400 254

Not 12 Markanläggningar

Avskrivningstid 20 år.

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 000	0
Inköp	0	15 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**15 000**	**15 000**
Ingående avskrivningar	-750	0
Årets avskrivningar	-750	-750
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 500**	**-750**
Utgående redovisat värde	**13 500**	**14 250**

Not 13 Pågående byggnation

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	332 282	0
Inköp	1 035 195	332 282
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 367 477**	**332 282**
Årets pågående byggnation består av:		
Passersystem / Låsbyte	400 509	
Styr-, värme- och vattensystem	142 663	
Energioptimering	44 656	
Lokalinventering inför uthyrning	33 220	
Tvättstugor	24 626	
Staket	13 385	
Nya sopskåp	376 131	

Not 14 Inventarier

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	161 679	154 232
Inköp	0	7 447
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**161 679**	**161 679**
Ingående avskrivningar	-71 759	-36 712
Årets avskrivningar	-35 047	-35 047
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-106 806**	**-71 759**
Utgående redovisat värde	**54 873**	**89 920**

Noter

Not 15 Förändring av eget kapital

	Inbetalda Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	73 363 778	4 634 427	0	-5 035 937
Inbetalda insatser	2 573 840			
Inbetalda upplåtelseavg.		1 203 910		
Avsättning till yttre fond			312 500	-312 500
Årets resultat				-2 191 292
Belopp vid årets utgång	**75 937 618**	**5 838 337**	**312 500**	**-7 539 729**

Yttre fond är avsedd att användas som resultatutjämning för framtida underhållsbehov. Avsättning till yttre fond och ianspråktagande för genomförda åtgärder görs enligt beslut om resultatdisposition på föreningens årsstämma. Avsättning till yttre fonden påbörjas år 2010

Not 16 Årets inbetalda upplåtelseavgifter

	2010-12-31	2009-12-31
Inbetalda upplåtelseavgifter under året	1 767 660	2 922 612
Kostnader direkt hänförliga till lägenhetsupplåtelser	-563 750	-401 625
	1 203 910	**2 520 987**

Not 17 Långfristiga skulder

	2010-12-31	2009-12-31
SBAB	134 749 246	134 952 004
Akelius	26 046 620	28 387 348
	160 795 866	**163 339 352**

Beräknad amortering under år 2011 är 100 Tkr

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Erhållna förskottshyror och årsavgifter	963 401	1 183 551
Kabel TV	4 165	0
Revision	45 000	45 000
Upplupet styrelsearvode	13 499	0
Arbetsgivareavgifter	19 735	18 718
Reparationer	22 494	0
Sophämtning	0	39 909
Fjärrvärme	331 135	253 010
El	126 080	124 612
Hantering av el-debitering	5 906	5 813
Snöröjning	282 465	100 696
Diverse mindre poster	8 172	0
	1 822 052	**1 771 309**

Slutord

Styrelsen vill avslutningsvis tacka medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Västerhaninge den 8/5 2011

Jolan Wennberg

Nils Hjelm

Tapani Mikkola

Jan Widlund

Louise Hallberg

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/5 2011 .

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Ringen i Västerhaninge

Org.nr 769615-6418

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Ringen i Västerhaninge 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 den 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 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 9 maj 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Kallelse till

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Ribbyskolan, Matsalen

Tisdagen den 24 maj kl 18.30

Dagordning:

- Öppnande
- Godkännande av dagordningen
- Val av stämmoordförande
- Anmälan av ordförandens val av protokollförare
- Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- Fastställande av röstlängd
- Föredragning av styrelsens årsredovisning
- Föredragning av revisorns berättelse
- Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- Beslut om resultatdisposition
- Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- Val av styrelseledamöter och suppleanter
- Val av revisor och revisorssuppleant
- Val av valberedning
- Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- Ombyggnation av lokalyta till lägenhetesyta
- Avslutande

Registreringen påbörjas klockan 18.00. Kom i god tid.

Viktigt!

- Tänk på att varje lägenhet har en röst.
- Vänligen tag med din legitimation som behöver uppvisas vid avprickningen.
- Tag reda på ditt lägenhetsnummer och meddela vid avprickningen, sitter oftast på dörrkarmen (ej skatteverkets nr).
- Kan du och eventuell samägare ej närvara personligen, finns möjligheten att ge fullmakt till någon granne. Max en fullmakt per lägenhet.

Hjärtligt välkomna!
Styrelsen i Brf Ringen

Proposition från styrelsen

Styrelsen har under flera år arbetat med att klara av det eftersatta underhållet och de myndighetskrav bostadsrättsföreningen som fastighetsägare måste uppfylla.

Styrelsen arbetar även med finansiella frågor för att vända föreningens negativa resultat. Det negativa resultatet beror till största delen på underfinansiering vid köpet av fastigheten dvs. små insatser och för få medlemmar vid starten. Detta ledde till stora extralån hos Akelius. En åtgärd som styrelsen arbetar med för att förbättra föreningens ekonomi är att göra investeringar i energilösningar som sänker värme- och elkostnaderna. En annan möjlig åtgärd är att göra en investering för att skapa fler bostadsrättslägenheter i föreningen och på så sätt öka intäkterna.

Byggnation av lägenheter

Föreningens fastigheter har ett helt våningsplan som används för några få lokaler samt cykelrum och förråd. Delar av dessa lokaler kan byggas om till lägenheter och på så sätt ge ett stort nettotillskott för föreningen i form av avgifter. Det blir också mer liv på gårdarna samt ljusare och minskar en del av städkostnaderna då tomma utrymmen alltför ofta används som soprum.

Bygget skall i sig vara kostnadsneutralt så att försäljningspriset täcker merparten av produktionskostnaderna. De nya lägenheternas avgifter kommer då att öka föreningens totala intäkter. Förutom detta så höjs värdet på fastigheterna med det som det kostar att producera lägeheterna utan att någon låneskuld behöver tas upp.

Styrelsen föreslår stämman att besluta:

- att Brf Ringens styrelse driver ombyggnation av lämpliga lokaler till lägenheter till en kostnad där försäljningpriset täcker merparten av produktionskostnaderna.

Bostadsrättsföreningen RINGEN i Västerhaninge

Brf Ringen, Ringvägen 136 (förvaltningskontor) 137 31 VÄSTERHANINGE

Fullmakt vid Brf Ringens
ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2011

Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, måste den eller de av de närvarande ha en skriftlig fullmakt från den eller de som är frånvarande.

Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt genom ombud endast genom maka/make, genom närstående som man sammanbor med under äktenskapsliknande former, genom föräldrar, syskon, barn eller genom annan medlem inom bostadsrättsföreningen.

Om medlem skall företrädas av ombud skall ombudet ha en skriftlig och daterad fullmakt. Bevittning behövs ej. Fullmakten gäller endast ett år från utfärdandet. Ombud som själv är medlem och har rösträtt på stämma kan rösta för sig själv samt den medlem som företrädes genom fullmakt. Medlem får således maximalt utöva två röster.

Det går naturligtvis även att skriva en fullmakt på annat papper också, se då till att samtliga nedanstående uppgifter finns med.

Fullmakt för ..... att vid Brf Ringens ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2011 utöva mig tillkommande rösträtt.

.....
Ort/Datum

.....	.....
Fullmaktsgivare	Ev samägare
.....	.....
Adress	Lägenhet nr

Bostadsrättsföreningen RINGEN i Västerhaninge

Brf Ringen i Västerhaninge
Ringvägen 136
137 31 VÄSTERHANINGE