

## ÅRSREDOVISNING för Bostadsrättsföreningen Riksby Gård 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för perioden 2011-01-01 till 2011-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Fastigheter

Gångmattan 3 och 4, Stockholms kommun  
Mattvägen 3 - 5 - 7 - 9  
168 74 BROMMA

#### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Jonas Säter	ordförande
David Graffner	ledamot
Ingrid Olsson Ivarsson	ledamot
Börje Tell	ledamot
Fredric Troeng	ledamot

Suppleant har varit John Karlsson, Thomas Ternestål och Hans Svedberg.

#### Revisor

Jonas Svensson Ernst & Young AB Uppsala

#### Valberedning

Valberedning har varit Lena Regenheim (sammanställande), Martin Ångeby och Tommy Karlholm.

#### Förening och förvaltning

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter i produktionsskedet samt avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2011

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Besqab Förvaltning AB

För teknisk översyn och trappstädning har Rentec Fastighetsservice anlitas.

Föreningens första gårdsfest genomfördes i augusti. Festtältet som sattes upp på vändplanen var välbesökt och lockade flertalet boende från våra hus.

Den nya styrelsen har under året arbetat med ett flertal uppgifter, bl.a. har följande gjorts:

- Föreningen har etablerat grannsamverkan där utsedda kontaktpersoner för respektive hus har varit på utbildning hos Polisen. En lista med kontaktuppgifter har tagits fram för boende i föreningen för att främja grannsamverkan.
- En trädgårdsgrupp har bildats och som ska verka för att utveckla vår utomhusmiljö.
- Förstärkning av skalskydd har gjorts på källar- och förrådsdörrar på plan 0 i samtliga hus.
- Åtta stycken parkeringsplatser har märkts upp för besöksparkering. I samband med detta har Mattvägen skyltats om så att parkeringsförbud gäller på hela gatan.
- Uppföljningsmöten har genomförts med några av serviceleverantörerna för att stämma av servicenivåer och -rutiner.
- En överklagan av SISABs bygglov för tillbyggnad av skolbyggnaden på fastigheten Gångmattan 2 lämnades in. Tyvärr avslogs överklagan med hänvisning till att bygglovet inte strider mot gällande detaljplan.
- Framtagning av trivselregler och utformning av hemsida för föreningen har engagerat styrelsen och arbetsgrupper under hösten.

Ph B  
J.O.J. H. Z

### Fastigheten

Föreningens hus och mark har färdigställts under april månad 2011 av Besqab Projektutveckling AB. Föreningen har 67 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 24 carport och 45 markparkeringar för uthyrning.

Total byggrätt bostäder är c:a 7 155 m<sup>2</sup> varav c:a 4 884 m<sup>2</sup> utgör faktisk lägenhetsyta (BOA). Marken är upplåten med tomträtt.

Styrelsen har löpande besiktigat fastigheten under året utan att några större fel har noterats.

Garantitiden är 5 år med vissa undantag enligt entreprenadavtalet. Garantibesiktning kommer att ske under våren 2013.

Byggeförsäkring är tecknad hos GAR-BO Försäkrings AB och gäller i 10 år från godkänd slutbesiktning.

Marken är upplåten med tomträtt av Stockholm Stad.

### Ekonomi

Fastighetens taxeringsvärde under 2011.

Byggnad	40 000 000
Mark	29 400 000
Summa	69 400 000

Föreningens verksamheten beskattas som ett privatbostadsföretag.

Med privatbostadsföretag avses bl.a. en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Kommunal avgift för år 1 - 5 efter fastställt värdeår (2011) utgår ej. För år 6 - 10 utgår halv kommunal avgift. Fr.o.m. år 11 utgår hel kommunal avgift enligt gällande regler.

Föreningen har köpt fastigheterna Gångmattan 3 och 4 genom förvärv av samtliga aktier i Besqab Riksby Gård 1 AB. Aktiebolaget har därefter sålt fastigheterna till föreningen för bokfört värde. Föreningen redovisar fastigheterna till verkligt värde. Fastigheterna har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld om föreningen skulle sälja fastigheterna. Då föreningen inte har en sådan avsikt värderas skatteskulden till 0 kronor.

Styrelsen har beslutat att låta avgifterna vara oförändrade under 2012.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

### Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att, av disposition tillgängliga medel utgörande,

balanserat resultat	0
reservering till fond för yttre underhåll	-25 000
återstår till föreningsstämmans förfogande	-25 000
och årets resultat	163 124
	138 124

balanseras i ny räkning.

Beträffande föreningens finansiella ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning, med noter.

2

Ph B  
2(8)  
J.O.J. FT Z

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2011	2010
<b>RÖRELSENS INTÅKTER</b>		
Intäkter	NOT 1 2 211 038	0
	<u>2 211 038</u>	<u>0</u>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
Driftskostnader	NOT 2 -1 084 996	0
Personalkostnader	-34 038	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-34 000	0
	<u>-1 153 034</u>	<u>0</u>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	1 058 004	0
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	NOT 3 39 879	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-934 759	0
	<u>-894 880</u>	<u>0</u>
<b>RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATT</b>	163 124	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	163 124	0

6

ph 3(8) B  
J.O.J. FT 7

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER

2011

2010

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader

NOT 4	212 966 000	89 000 000
	<u>212 966 000</u>	<u>89 000 000</u>

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

212 966 000 89 000 000

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Kundfordringar

NOT 6	8 565	76 143 500
-------	-------	------------

Övriga fordringar

	0	10 000
--	---	--------

Förutbetalda kostnader

	222 138	0
	<u>230 703</u>	<u>76 153 500</u>

KASSA OCH BANK

Kassa och bank

	657 278	48 878 935
	<u>657 278</u>	<u>48 878 935</u>

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

887 981 125 032 435

SUMMA TILLGÅNGAR

213 853 981 214 032 435

EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL

NOT 5

Bundet eget kapital

Insatser

	175 550 000	153 385 000
--	-------------	-------------

Föreningens reparationsfond

för yttre underhåll

	25 000	0
	<u>175 575 000</u>	<u>153 385 000</u>

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

	-25 000	0
--	---------	---

Årets resultat

	163 124	0
	<u>138 124</u>	<u>0</u>

SUMMA EGET KAPITAL

175 713 124 153 385 000

LÅNGFRISTIGA SKULDER

NOT 7

Skulder till kreditinstitut

	37 446 622	60 505 782
	<u>37 446 622</u>	<u>60 505 782</u>

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut

	70 000	0
--	--------	---

Leverantörsskulder

	125 856	0
--	---------	---

Övriga kortfristiga skulder

NOT 6	119 785	69 719
-------	---------	--------

Upplupna kostnader

och förutbetalda intäkter

NOT 6	378 594	71 934
	<u>694 235</u>	<u>141 653</u>

SUMMA EGET KAPITAL,  
AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

213 853 981 214 032 435

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar

41 550 000 41 550 000

Ansvarsförbindelser

inga

inga

6

Ph  
4(8)  
B  
JOT FT Z

**NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH KOMMENTARER**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens rekommendationer.

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Tillgångar och skulder har redovisats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknats inflyta.

Avskrivning av byggnader sker progressivt. Detta innebär att avskrivningarna i procent ökar under nyttjandeperioden. Byggnaderna skrivs av över en beräknad nyttjandeperiod på 100 år. Avskrivningen, nedan uttryckt i procent, avser jämförelse med fastighetens anskaffningsvärde exkl. mark.

Byggnad	2011 0,02%	2010 0,04%
<b>NOT 1</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>		
Årsavgifter	2 041 478	0
Hyror p-platser	169 560	0
<b>TOTALT RÖRELSENS INTÄKTER</b>	<b>2 211 038</b>	<b>0</b>
<b>NOT 2</b>		
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetsskötsel och städning</b>		
Fastighetsskötsel entreprenad	23 053	0
Trappstädning entreprenad	49 693	0
Trädgård	2 625	0
Serviceavtal	5 525	0
Förbrukningsmaterial	9 991	0
	<u>90 887</u>	<u>0</u>
<b>Reparationer</b>		
Lås, portar	25 383	0
	<u>25 383</u>	<u>0</u>
<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>		
Fastighetsel	71 348	0
Uppvärmning	186 733	0
Vatten och avlopp	36 078	0
Sophämtning	52 219	0
Snöröjning	33 250	0
Övrigt	475	0
	<u>380 103</u>	<u>0</u>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	20 301	0
Tomträttsavgäld	323 168	0
Kabel-TV och bredband	140 008	0
	<u>483 477</u>	<u>0</u>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Revisionsarvode (extern revisor)	10 000	0
Trivselkostnader	14 859	0
Förvaltningsarvode	78 386	0
Administration	1 901	0
	<u>105 146</u>	<u>0</u>
<b>SUMMA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>1 084 996</b>	<b>0</b>

*b*

*Ph*  
*5(8)*  
*B*  
*J.O.L.*  
*FF*  
*7*

Forts. Not 2

**PERSONALKOSTNADER**

Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft anställd personal  
för fastighetsskötsel

0	0
0	0

Löner och arvoden

25 900

0

Sociala kostnader

8 138

0

34 038

0

**SUMMA PERSONALKOSTNADER**

34 038

0

**AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA  
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Byggnad

34 000

0

34 000

0

NOT 3

**RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR**

Ränteintäkter

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

39 879

0

39 879

0

Räntekostnader

Räntekostnader för finansiering av fastigheten

934 759

0

934 759

0

NOT 4

2011

2010

**MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

**BYGGNADER OCH MARK**

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

89 000 000

0

Nyanskaffningar

124 000 000

89 000 000

Utgående anskaffningsvärde

213 000 000

89 000 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

0

0

Årets avskrivning enligt plan

-34 000

0

Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan

-34 000

0

Mark

Gångmattan 3 och 4, upplåten med tomträtt

0

0

0

0

**PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT**

212 966 000

89 000 000

Taxeringsvärden (Gångmattan 3 och 4)

Taxeringsvärde byggnad

40 000 000

677 000

Taxeringsvärde mark

29 400 000

27 400 000

69 400 000

28 077 000

Fastighetens taxeringsvärden är uppdelat enligt följande

Bostäder

69 400 000

28 077 000

6

Handwritten signatures and initials, including a signature with the number 6(8) and other initials.

NOT 5  
EGET KAPITAL  
Insatser, reparationsfond, resultat

	Insatser	Reparationsfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa
Ingående balans	153 385 000	-	-	-	153 385 000
Vinstdisposition					0
Reservering till yttre fond		25 000	-	25 000	0
Årets förändring	22 165 000			163 124	22 328 124
	175 550 000	25 000	-	25 000	175 713 124
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>					<b>175 713 124</b>

NOT 6  
ÖVRIGA FORDRINGAR

	2011	2010
Fordringar entreprenör	0	10 000
	0	10 000

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2011	2010
Skulder entreprenör	109 565	0
Intäcksregler. entreprenad	0	69 719
Avdragna källskatter	7 770	0
Övrigt	2 450	0
	119 785	69 719

FÖRUTBETALDA KOSTNADER  
UPPLUPNA INTÄKTER

	2011	2010
Tomträtt	161 584	0
Försäkring	14 500	0
Kabel TV, bredband	46 054	0
	222 138	0

UPPLUPNA KOSTNADER  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2011	2010
Avgifter och hyror	247 730	61 934
El	10 804	0
Värme	80 159	0
Sociala kostnader	8 138	0
Övrigt	31 763	10 000
	378 594	71 934

NOT 7  
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Långivare	Räntesats 2011-12-31	Belopp 2011	Belopp 2010	Villkors- ändringsdag
Byggnadskreditiv SBAB	c:a 3,25%	0	60 505 782	rörligt
Fastighetslån SBAB 21812714	4,88%	9 388 000	0	2016-02-12
Fastighetslån SBAB 21812730	4,27%	9 387 000	0	2014-02-12
Fastighetslån SBAB 22050958	4,12%	9 371 310	0	2013-05-28
Fastighetslån SBAB 22050966	4,07%	9 370 312	0	2012-05-28
		37 516 622	60 505 782	
Låneskuld med förfallodag inom 5 år		401 000	60 505 782	
Låneskuld med förfallodag efter 5 år		37 115 622	0	
Summa skulder till kreditinstitut		37 516 622	0	
Avgår kortfristig del av låneskuld		-70 000	0	
		37 446 622	0	



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the initials 'J-OJ.' and 'F-Z'.


Bromma 2012-04-19



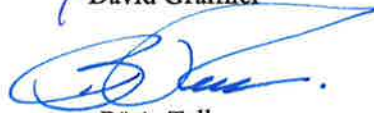
Jonas Säter



Fredric Troeng



David Graffner



Börje Tell



Ingrid Olsson Ivarsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 2012-04-24



Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksby Gård 1, org.nr 769620-2790

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksby Gård 1 för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

#### 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt vår 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 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksby Gård 1 för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

#### 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 24 april 2012

Ernst & Young AB

Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor

