

Org Nr: 769620-2790

Styrelsen för Brf Riksby Gård 1

Org.nr: 769620-2790

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE BRF RIKSBY GÅRD 1

Org nr 769620-2790

Föreningens verksamhet 2013

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Gångmattan 3 och 4, Stockholms kommun
Mattvägen 3 - 5 - 7 - 9
168 74 Bromma

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Vandad Ahmed	ordförande
Börje Tell	ledamot
Göran Adersson	ledamot
Ingrid Olsson Ivarsson	ledamot
Tobias Vesterlund	ledamot

Suppleant har varit Lena Regeheim och Peter Kankainen.

Revisor

Joakim Mattsson BoRevision

Valberedning

Ulla Wiberg (sammankallande), Kristoffer Elmestål, David Graffner och Martin Ängeby

Fastigheten

Föreningens hus och mark färdigställdes av Besqab Projektutveckling AB i april 2011.

Föreningen har 67 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 24 carport och 45 markparkeringar för uthyrning.

Total byggrätt bostäder är ca 7 155 m² varav c:a 4 884 m² utgör faktisk lägenhetsyta (BOA).

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

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar

Marken är upplåten av Stockholms Stad med tomträtt

Förening och förvaltning

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda möten.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2013.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB Stockholm.

För fastighetsskötsel och trappstädning har Rentec Fastighetsservice AB anlitats.

Medlemmarna genomförde en vårstädning den 21 april 2013 och en höststädning den 13 oktober 2013. Båda tillfällen lockade många medlemmar som hjälpte till att städa och göra i ordning föreningens utrymmen.

Under året har styrelsen arbetat med ett flertal frågor, bl.a. följande:

- Utredningen gällande frågan om balkonginglasning avslutades. P.g.a. den påfrestning en inglasning skulle innebära på balkongerna beslutades att inte tillåta inglasning.
- Ny leverantör för trädgårdsskötsel anlitas: Sköna Trädgård.
- Q-Park anlitas för att bevaka föreningens parkering.
- BESQABs ansvar för bristfällig slutbesiktning har diskuterats genomgående under året, utan att avslutas. Bl.a. har beslut tagits att avhjälpa lägenheternas bristfälliga säkerhetsdörrar.
- Omorganisation av soputrymmen innebärande att kärnen för wellpapp avlägsnades.
- Ny leverantör av snöröjningstjänster upphandlades; F'sons Allservice AB.

Ekonomi

Fastighetens taxeringsvärde under 2013:

Byggnad	72 000 000
Mark	<u>30 200 000</u>
Summa	102 200 000

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

Styrelsen har låtit avgifterna vara oförändrade under 2013. Avgifterna har från och med 1 januari 2014 höjts med 2 %.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.



Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att, av disposition tillgängliga medel utgörande

Balanserat resultat	-16 736
Årets resultat	<u>36 529</u>
	19 793

Reserveras till fond för yttre underhåll.

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



Brf Riksby Gård 1

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	3 826 047	3 793 514
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 273 364	-2 215 384
Avskrivningar	Not 3	-95 820	-95 820
Summa fastighetskostnader		-2 369 184	-2 311 204
Rörelseresultat		1 456 863	1 482 310
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	1 273	8 487
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 421 607	-1 596 093
Summa finansiella poster		-1 420 334	-1 587 606
Årets resultat		36 529	-105 296



Brf Riksby Gård 1

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	<u>212 774 360</u>	<u>212 870 180</u>
		212 774 360	212 870 180
Summa anläggningstillgångar		<u>212 774 360</u>	<u>212 870 180</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Stockholm		691 008	0
Övriga fordringar	Not 7	302	278 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	<u>260 136</u>	<u>225 069</u>
		951 446	503 836
Kassa och bank	Not 9	0	576 226
Summa omsättningstillgångar		<u>951 446</u>	<u>1 080 062</u>
Summa tillgångar		<u>213 725 806</u>	<u>213 950 242</u>

Brf Riksby Gård 1**Balansräkning** **2013-12-31** **2012-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 10

Bundet eget kapital

Insatser

175 550 000

175 550 000

Underhållsfond

74 565

74 565

175 624 565

175 624 565

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-16 736

88 559

Årets resultat

36 529

-105 296

19 793

-16 737

Summa eget kapital

175 644 358

175 607 828

Skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11

37 389 653

37 445 756

Leverantörsskulder

140 409

189 690

Övriga skulder

Not 12

118

11 760

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

551 268

695 208

Summa skulder

38 081 448

38 342 414

Summa eget kapital och skulder**213 725 806****213 950 242****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

41 550 000

41 550 000

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*

Brf Riksby Gård 1

Kassaflödesanalys	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	36 529	-105 296
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	95 820	95 820
Kassaflöde från löpande verksamhet	132 349	-9 476
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	243 398	-273 133
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-204 863	272 423
Kassaflöde från löpande verksamhet	170 884	-10 186
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-56 103	-70 866
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-56 103	-70 866
Årets kassaflöde	114 781	-81 052
Likvida medel vid årets början	576 226	657 278
Likvida medel vid årets slut	691 008	576 227

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Brf Riksby Gård 1**Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning 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 exklusive mark.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings räntetäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden styrelse
Sociala kostnader

2013-01-01	2012-01-01
2013-12-31	2012-12-31
51 000	39 200
16 024	11 982
<u>67 024</u>	<u>51 182</u>

Revisorer**Totalt**

67 024 51 182

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Brf Riksby Gård 1

Noter		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 499 584	3 499 684
	Hyrer	364 530	290 066
	Övriga intäkter	14 134	3 764
	Bruttoomsättning	3 878 248	3 793 514
	Avgifts- och hyresbortfall	-52 201	0
		3 826 047	3 793 514
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	67 024	51 182
	Fastighetsskötsel och lokavård	304 216	387 735
	Reparationer	91 139	10 929
	El	105 799	114 102
	Uppvärmning	482 411	411 854
	Vatten	101 746	92 023
	Sophämtning	94 079	91 643
	Fastighetsförsäkring	44 294	38 404
	Kabel-TV	185 748	189 124
	Övriga avgifter	2 180	0
	Förvaltningsarvoden	91 875	145 920
	Tomträttsavgäld	646 336	646 336
	Övriga driftskostnader	56 517	36 132
		2 273 364	2 215 384
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	95 820	95 820
		95 820	95 820
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 060	0
	Övriga ränteintäkter	213	8 487
		1 273	8 487
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 416 700	1 592 952
	Övriga räntekostnader	4 907	3 141
		1 421 607	1 596 093

Brf Riksby Gård 1

Noter

2013-12-31

2012-12-31

Not 6

Byggnader och ombyggnader

Ingående anskaffningsvärde

213 000 000

213 000 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

213 000 000

213 000 000

Ingående ackumulerade avskrivningar

-129 820

-34 000

Årets avskrivningar

-95 820

-95 820

Utgående avskrivningar

-225 640

-129 820

Bokfört värde

212 774 360

212 870 180

Taxeringsvärde

Byggnader

72 000 000

70 000 000

Mark

30 200 000

29 000 000

102 200 000

99 000 000

Not 7

Övriga kortfristiga fordringar

Fordran HSB Stockholm

302

0

Överlåtelseavgift

0

1 167

Fordringar entreprenör

0

277 600

302

278 767

Not 8

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Kabel TV, Bredband

0

46 411

Ownit AB

46 443

0

HSB Stockholm

22 875

0

Tomträttsavgäld

161 584

161 584

Försäkring

19 462

17 074

Övriga Förutbetalda kostnader

9 772

0

Upplupna intäkter

0

0

260 136

225 069

Not 9

Kassa och bank

Nordea

0

576 226

0

576 226

Not 10

Förändring av eget kapital

Insatser

Underh.-fond

Balanserat resultat

Årets resultat

Belopp vid årets ingång

175 550 000

74 565

88 559

-105 296

Resultatdisp enl. stämmobeslut

0

-105 295

105 296

Årets resultat

36 529

Belopp vid årets slut

175 550 000

74 565

-16 736

36 529

Not 11

Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut

Lånenummer

Ränta

Ränteändr. dag

Belopp

Nästa års amortering

SBAB

21812714

4,88%

2016-02-12

9 388 000

0

SBAB

21812730

4,27%

2014-02-12

9 387 000

0

Stadshypotek

933351

2,66%

2017-06-01

9 326 072

0

Stadshypotek

933352

2,86%

2018-06-01

9 288 581

74 980

37 389 653

74 980

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

37 314 673

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

37 014 753

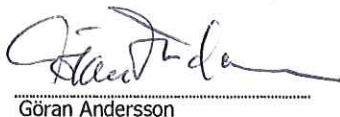
Brf Riksby Gård 1

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 12 Övriga skulder		
Personalens källskatt	0	11 760
Skattekonto	118	0
	118	11 760
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	45 925	0
Förutbetalda hyror och avgifter	304 051	262 379
Fortum Markets	14 955	14 636
Fortum Värme	71 572	74 781
Arbetsgivaravgifter	16 024	11 982
Fastighetsskatt	0	277 600
Arvoden	51 000	0
BoRevision	10 000	0
Stockholm Vatten	23 268	0
Rentec Fastighetsservice AB	9 438	0
Övriga upplupna kostnader	5 035	53 830
	551 268	695 208

Stockholm, den 2014-05-01



Börje Tell



Göran Andersson



Ingrid Olsson Ivarsson

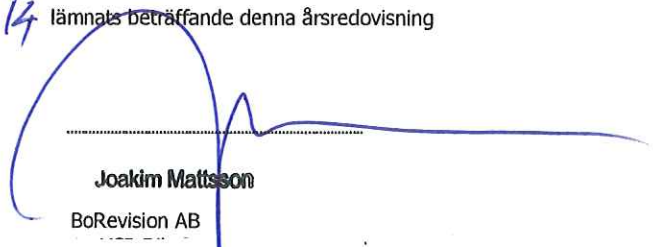


Tobias Vesterlund



Vandad Ahmedi

Vår revisionsberättelse har 2014-05-14 lämnats beträffande denna årsredovisning



Joakim Mattsson
BoRevision AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört revisionen av årsredovisningen för Brf Riksby Gård 1 för år 2013.

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 2013 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 vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Riksby Gård 1 för år 2013.

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 ersättningsskyldig 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.

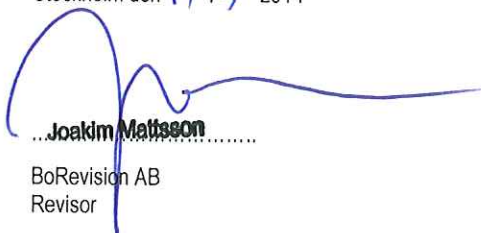
Uttalanden

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

Upplysning av särskild betydelse

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader samt avsättningar till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är otillräckligt.

Stockholm den 14 / 5 2014


Joakim Mattsson
BoRevision AB
Revisor