

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Riksby Gård 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för perioden 2012-01-01 till 2012-12-31.

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 Vandad Ahmedi och Leif Ternestål.

Revisor

Jonas Svensson Ernst & Young AB Uppsala

Valberedning

Valberedning har varit Lena Regenheim (sammanställande), Martin Ängeby, John Karlsson och Peter Kankainen.

Förening och förvaltning

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2012.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Besqab Förvaltning AB. För fastighetsskötsel och trappstädning har Rentec Fastighetsservice AB anlåtats.

Medlemmarna genomförde en vårstädning den 29 april samt en höststädning den 14 oktober. Båda tillfällena lockade ut många deltagare som hjälpte till att göra fint i området och i planteringarna. Den 25 augusti hade föreningen en kräft- och räkfest som hölls i Riksby koloniförenings föreningshus, Ångsgården.

En arbetsgrupp bildades efter föreningsstämman med uppgift att utreda förutsättningarna för inglasning av balkonger.

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

- Tecknande av serviceavtal med Initial för tillhandahållande och underhåll av entrémattor på båda entréplanen
- Föreningens hemsida lanserades i februari tillsammans med en lösenordsskyddad boendewebb
- Trivselregler i föreningen fastställdes och distribuerades
- Avtalen med Fortum tecknades i början av året till Fjärrvärme Trygg respektive elavtal med miljöval för el producerat från vattenkraft
- Tjänstefördelarna i samtliga lägenheter byttes under hösten för att höja kvaliteten i leveransen av bredband
- Ett par disponibla förrådsutrymmen har hyrts ut som extra lägenhetsförråd. Ytterligare förrådsutrymmen är planerade att byggas för uthyrning
- Upphandling av ny ekonomisk förvaltare genomfördes under hösten där HSB Stockholm valdes. Det nya avtalet gäller fr.o.m. 1 januari 2013
- Avtalet för trädgårdsskötseln sades upp i slutet av året. Upphandling av ny trädgårdsskötare skall göras inför nästa säsong

l

J.O.J. Fl. 1(8) 2

B ph.

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 m² varav c:a 4 884 m² utgör faktisk lägenhetsyta (BOA). Marken är upplåten med tomträtt.

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

Garantitiden är 5 år med vissa undantag enligt entreprenadavtalet. Garantibesiktning har skett under våren 2013.

Bygghörsförsäkring 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 2012.

Byggnad	70 000 000
Mark	29 000 000
Summa	99 000 000

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 har redovisat fastigheterna till marknadsvärde vid förvärvstillfället. 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	138 124
reservering till fond för yttre underhåll	-49 565
återstår till föreningsstämmans förfogande	88 559

och årets resultat	-105 296
	-16 737

balanseras i ny räkning.

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

1
B
FT 101
2(8)
7

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2012

2011

RÖRELSENS INTÄKTER

NOT 1

Intäkter

3 793 514

2 211 038

3 793 514

2 211 038

RÖRELSENS KOSTNADER

NOT 2

Driftskostnader

-2 167 343

-1 084 996

Personalkostnader

-51 182

-34 038

Avskrivningar av materiella
anläggningstillgångar

-95 820

-34 000

-2 314 345

-1 153 034

RÖRELSERESULTAT

1 479 169

1 058 004

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

NOT 3

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

8 487

39 879

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 592 952

-934 759

-1 584 465

-894 880

RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATT

-105 296

163 124

ÅRETS RESULTAT

-105 296

163 124

f

FT 1.05 3(8) 17.12

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER

2012

2011

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader

NOT 4 212 870 180 212 966 000
212 870 180 212 966 000

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

212 870 180 212 966 000

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Kundfordringar

NOT 6 1 167 8 565

Övriga fordringar

277 600 0

Förutbetalda kostnader

225 069 222 138

503 836 230 703

KASSA OCH BANK

Kassa och bank

576 226 657 278

576 226 657 278

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

1 080 062 887 981

SUMMA TILLGÅNGAR

213 950 242 213 853 981

EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL

NOT 5

Bundet eget kapital

Insatser

175 550 000 175 550 000

Föreningens reparationsfond

för yttre underhåll

74 565 25 000

175 624 565 175 575 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

88 559 -25 000

Årets resultat

-105 296 163 124

-16 737 138 124

SUMMA EGET KAPITAL

175 607 828 175 713 124

LÅNGFRISTIGA SKULDER

NOT 7

Skulder till kreditinstitut

37 369 045 37 446 622

37 369 045 37 446 622

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut

76 711 70 000

Leverantörsskulder

189 690 125 856

Övriga kortfristiga skulder

NOT 6 11 760 119 785

Upplupna kostnader

NOT 6 695 208 378 594

och förutbetalda intäkter

973 369 694 235

SUMMA EGET KAPITAL,

AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

213 950 242 213 853 981

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar

41 550 000

41 550 000

Ansvarsförbindelser

inga

inga

FT B
105 4(8) 2

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.

	2012	2011
Byggnad	0,04%	0,04%

NOT 1

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter	3 499 684	2 041 478
Hyror p-platser	290 066	169 560
Övrigt	3 764	0

TOTALT RÖRELSENS INTÄKTER	3 793 514	2 211 038
----------------------------------	------------------	------------------

NOT 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetsskötsel och städning

Fastighetsskötsel entreprenad	32 396	23 053
Trappstädning entreprenad	92 490	49 693
Trädgård	45 403	2 625
Serviceavtal	13 163	5 525
Förbrukningsmaterial	8 371	9 991
	191 823	90 887

Reparationer

Lås, portar	1 719	25 383
Hiss	6 994	0
	8 713	25 383

Taxebundna kostnader och uppvärmning

Fastighetsel	114 102	71 348
Uppvärmning	411 854	186 733
Vatten och avlopp	92 023	36 078
Sophämtning	91 643	52 219
Snöröjning	208 218	33 250
Övrigt		475
	917 840	380 103

Övriga driftskostnader

Försäkring	38 404	20 301
Tomträttsavgäld	646 336	323 168
Kabel-TV och bredband	189 124	140 008
	873 864	483 477

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Revisionsarvode (extern revisor)	27 500	10 000
Trivselkostnader	10 201	14 859
Förvaltningsarvode	134 000	78 386
Administration	3 402	1 901
	175 103	105 146

SUMMA DRIFTSKOSTNADER	2 167 343	1 084 996
------------------------------	------------------	------------------

[Handwritten signatures and initials]
s(8)

Forts. Not 2

PERSONALKOSTNADER

Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft anställd personal
för fastighetsskötsel

	2012	2011
	0	0
	0	0

Löner och arvoden

39 200

25 900

Sociala kostnader

11 982

8 138

51 182

34 038

SUMMA PERSONALKOSTNADER

51 182

34 038

AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnad

	95 820	34 000
	95 820	34 000

NOT 3

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR

Ränteintäkter

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	8 487	39 879
	8 487	39 879

Räntekostnader

Räntekostnader för finansiering av fastigheten

	1 592 952	934 759
	1 592 952	934 759

NOT 4

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

213 000 000

89 000 000

Nyanskaffningar

0

124 000 000

Utgående anskaffningsvärde

213 000 000

213 000 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

-34 000

0

Årets avskrivning enligt plan

-95 820

-34 000

Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan

-129 820

-34 000

Mark

Gångmattan 3 och 4, upplåten med tomträtt

	0	0
	0	0

PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT

212 870 180

212 966 000

Taxeringsvärden (Gångmattan 3 och 4)

Taxeringsvärde byggnad

70 000 000

40 000 000

Taxeringsvärde mark

29 000 000

29 400 000

99 000 000

69 400 000

Fastighetens taxeringsvärden är uppdelat enligt följande

Bostäder

99 000 000

69 400 000

f

FT
ph
6(8)
2

NOT 5
EGET KAPITAL
Insatser, reparationsfond, resultat

	Insatser	Reparationsfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa
Ingående balans	175 550 000	25 000	- 25 000	163 124	175 713 124
Vinstdisposition			163 124	- 163 124	0
Reservering till yttre fond		49 565	- 49 565		0
Årets förändring				- 105 296	-105 296
	175 550 000	74 565	88 559	- 105 296	175 607 828
SUMMA EGET KAPITAL					175 607 828

NOT 6
ÖVRIGA FORDRINGAR

	2012	2011
Fordringar entreprenör	277 600	0
	277 600	0

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2012	2011
Skulder entreprenör	0	109 565
Avdragna källskatter	11 760	7 770
Övrigt	0	2 450
	11 760	119 785

FÖRUTBETALDA KOSTNADER
UPPLUPNA INTÄKTER

	2012	2011
Tomträtt	161 584	161 584
Försäkring	17 074	14 500
Kabel TV, bredband	46 411	46 054
	225 069	222 138

UPPLUPNA KOSTNADER
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2012	2011
Avgifter och hyror	262 379	247 730
El	14 636	10 804
Värme	74 781	80 159
Sociala kostnader	11 982	8 138
Fastighetsskatt	277 600	0
Övrigt	53 830	31 763
	695 208	378 594

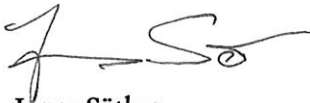
NOT 7
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Långivare	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012	Belopp 2011	Villkors- ändringsdag
Fastighetslån SBAB 21812714	4,88%	9 388 000	9 388 000	2016-02-12
Fastighetslån SBAB 21812730	4,27%	9 387 000	9 387 000	2014-02-12
Fastighetslån SBAB 22050958	4,12%	9 335 875	9 371 310	2013-05-28
Fastighetslån SBAB 22050966	2,92%	9 334 881	9 370 312	2013-05-28
		37 445 756	37 516 622	
Låneskuld med förfallodag inom 5 år		452 221	401 000	
Låneskuld med förfallodag efter 5 år		36 993 535	37 115 622	
Summa skulder till kreditinstitut		37 445 756	37 516 622	
Avgår kortfristig del av låneskuld		-76 711	-70 000	
		37 369 045	37 446 622	

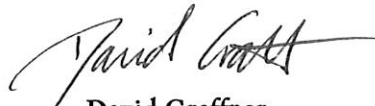
1

7(8)

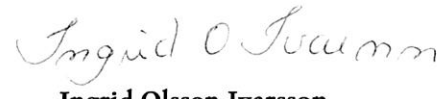
Bromma 2013-04-23



Jonas Säter



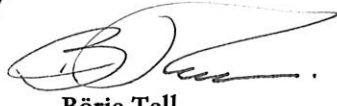
David Graffner



Ingrid Olsson Ivarsson



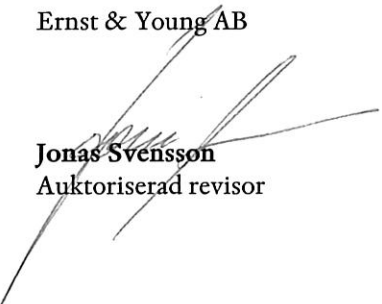
Fredric Troeng



Börje Tell

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 2013-04-26

Ernst & Young AB



Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Riksby Gård 1 för år 2012.

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.

Revisorernas 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 2012 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen Riksby Gård 1 för år 2012.

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.

Revisorernas 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 26/11 2013

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor