

Årsredovisning

för

Brf Rinkeby park 1

769600-4378

Räkenskapsåret

2010

Styrelsen för Brf Rinkeby park 1, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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 fastighet

Föreningen förvärvade 2001-08-28 tomträtten till fastigheten Handkvarnen 2 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av tre radhuslängor i två plan med inredningsbar vind, omfattades totalt 21 bostadsrätter på ca 140 kvm. Den totala boytan är ca 2.940 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningens tomträtt

Årets avgäld uppgick till 112 250 kr totalt. Under första halvåret var den nedsatt.

Fastighetens tekniska status

Avsättningen till föreningens fond för yttre underhåll ska, i enlighet med föreningens stadgar, ske med minst 25 kr/kvm lägenhetsyta. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. För 2010 föreslår styrelsen att 45 kr/kvm avsätts.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har själv ombesörjt den tekniska förvaltningen.

Föreningens ekonomi

Föreningens resultat, ställning och föreningens lån framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 2002 och åsattes värdeår 2002 vilket har medfört befrielse från fastighetsskatt t o m år 2007. Fastighetsskatten för bostäder ersattes 2008 av kommunal fastighetsavgift. Halv fastighetsavgift ska betalas tom år 2012, därefter gäller full avgift.

Räntebidrag

Föreningen har per 2002-04-04 valt starttidpunkt för bindning av den femåriga räntan till en subventionsränta på 5,85 %. Under 2007 har subventionsräntan sänkts till 4,20 %. Räntebidrag lämnas med en procentuell andel av ett bidragsunderlag. Föreningens bidragsunderlag uppgår till 20 223 000 kr. Den procentuella andelen var 7% vid årets utgång och kommer att gå ner till 4% under 2011 vilket är sista året som räntebidrag fås.

Inkomstskatt

Inkomstskatt för ränteintäkter ska inte längre i normalfallet betalas av bostadsrättsföreningar. Därför kommer det underskottsavdrag som föreningen har att kvarstå oförändrat och inte minskas av ränteintäkterna.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB from 2005-01-01.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 34 (35) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har en överlåtelse skett.

Samfällighet

Föreningen är delaktig i en sopsuganläggning tillsammans med angränsande fastigheter. Föreningens andelstal är 6,9%.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året som gått

Styrelsen har under året haft sju protokollförda möten. Ordinarie årsstämma hölls den 22 april 2010.

Styrelsen har under året fortsatt arbetet med att se över rutiner och genom tecknande av avtal med underentreprenörer och försäkringsbolag och omläggning av lån minska kostnaderna för föreningen. Extra amorteringar på föreningens lån har gjorts med 324 663 kr i samband med omsättning av lån. Med hänsyn till föreningens goda ekonomi, bl.a beroende på det förmånliga ränteläget har föreningens medlemmar kunnat få tre avgiftsfria månader under året (april, juni, december).

Föreningen har under året varit medlem i "Fastighetsägare i Järva", som är en intresseförening för fastighetsägare och bostadsrättsföreningar i Akalla, Husby, Rinkeby, Tensta och Hjulsta. Syftet är att i samarbete utveckla ett långsiktigt trygghetsarbete och att höja områdets anseende och status i omvärlden. Fastighetsägare i Järva har under 2010 bl.a genomfört aktiviteter för att förebygga brottslighet, att göra den fysiska miljön i Järvaområdet mer tilltalande och att öka områdets anseende och status.

Eftersom föreningen är relativt nybildad har det inte funnits behov av att ta i anspråk yttre fonden för reparation eller yttre underhåll under året. Fortsatta åtgärder har vidtagits för att minska radonhalten i de lägenheter som har uppvisat förhöjda radonhalter vid mätning. Utbyte och reparation av läckande takfönster har gjorts. På grund av den stränga vintern 2009/2010 fick föreningen problem med markskador, beroende på stora snöupplag. En tillfällig trafikomläggning på grund av arbetena med nya E18 förorsakade skador på de gemensamma markytorna längs Rinkebystråket. Efter kontakter med Stockholms kommun respektive Trafikverket återställdes marken. Föreningen agerade också framgångsrikt för att rädda popplarna i Rinkebydalen när de hotades av nedsågning under våren. Under hösten upptäcktes vattenskador i badrummen hos några av medlemmarna. En dialog har inletts med byggherren och med försäkringsbolaget kring ansvars- och ersättningsfrågan.

Medlemmarna har gemensamt utfört vår- och höststädning av gemensamma markytor. Föreningen har vid två tillfällen hyrt container för att underlätta bortforsling av grovsopor. Besprutning mot skadeinsekter på framsidans avenbokshäckar har genomförts.

Två välbesökta gårdsfester har hållits under året. I samband med vårens fest hölls ett informationsmöte om radon. Medlemmarna har fått regelbunden information genom medlemsblad.

För styrelsen i Brf Rinkeby Park 1

Birgitta André Åstrand
Ordf.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 22 april 2010 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning :

Birgitta André Åstrand	Ledamot	Ordförande
Lars Pettersson	Ledamot	
Ann Svedeby	Ledamot	
Hans Andersson	Ledamot	
Ståleiman Boyaci	Ledamot	

Birgitta Hald Svensson	Suppleant
Ahmed Ouarit	Suppleant

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

Styrelsen har under året hållit sju (sex) st protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 35.000 kr exklusive sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

BOREV revisionsbyrå AB	ordinarie
Tomas Jonasson	

BOREV revisionsbyrå AB	suppleant
------------------------	-----------

Valberedning

Anna Njorffjell	Sammankallande
Ali Mahmoud	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2001-11-07.

Nyckeltal

	2010	2009	2008	2007	2006
Lån per kvm bostadsyta kr	6 480	6 633	6 665	6 834	6 866
Genomsnittlig skuldränta %	2,10	2,69	4,73	3,99	3,85
Fastighetens belåningsgrad %	41,20	42,05	43,25	43,56	44,2

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	859 328
årets vinst	305 208
	1 164 536

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	132 300
i ny räkning överföres	1 032 236
	1 164 536

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

Resultaträkning	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		1 169 154	1 169 154
Hysesintäkter parkering		33 000	33 000
Vattenavgifter		48 302	47 947
Summa nettoomsättning		1 250 456	1 250 101
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-51 840	-90 762
Driftskostnader	2	-348 698	-295 068
Administrationskostnader	3	-109 133	-90 380
Kommunal fastighetsavgift		-67 053	-66 801
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-576 724	-543 011
Avskrivning byggnad	4	-111 948	-109 218
Avskrivningar övrigt		-12 813	-20 220
Summa avskrivningar		-124 761	-129 438
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		548 971	577 652
Ränteintäkter		5 845	14 027
Räntekostnader		-308 791	-526 229
Räntebidrag		59 456	84 605
Övriga finansiella poster		-273	-450
Summa kapitalnetto		-243 763	-428 047
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		305 208	149 605
ÅRETS RESULTAT		305 208	149 605

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	4	44 534 019	44 645 967
Markanläggning	5	38 437	51 250
Summa materiella anläggningstillgångar		44 572 456	44 697 217
Summa anläggningstillgångar		44 572 456	44 697 217
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattekonto		68 056	63 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	88 782	91 010
Avräkningskonto förvaltare		1 516 970	1 195 661
Summa kortfristiga fordringar		1 673 808	1 349 696
<u>Kassa och bank</u>			
Swedbank		0	324 663
Summa kassa och bank		0	324 663
Summa omsättningstillgångar		1 673 808	1 674 359
SUMMA TILLGÅNGAR		46 246 264	46 371 576
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		14 595 000	14 595 000
Upplåtelseavgift		9 996 000	9 996 000
Föreningens fond för yttre underhåll		905 275	772 975
Summa bundet eget kapital		25 496 275	25 363 975
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		859 328	842 023
Årets resultat		305 208	149 605
Summa fritt eget kapital		1 164 536	991 628
Summa eget kapital		26 660 811	26 355 603

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		18 926 389	19 422 476
Summa långfristiga skulder		18 926 389	19 422 476
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		126 000	80 000
Leverantörsskulder		50 466	53 091
Skatteskulder		133 854	129 801
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	348 744	330 605
Summa kortfristiga skulder		659 064	593 497
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 246 264	46 371 576
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder</u>			
Fastighetsinteckningar		21 000 000	21 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 1 784 985 kr.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Noter

	2010	2009
1 Reparationer och underhåll		
Yttre reparationer	7 351	0
Löpande reparationer	41 354	80 390
Underhåll, övr utg	0	4 500
Övriga främmande tjänster	2 610	3 560
Trädgårdskostnader	525	2 312
	51 840	90 762
2 Driftskostnader	2010	2009
Trädgårdsskötsel	34 434	0
Snöröjning/sandning	54 074	20 000
El	15 414	13 814
Vatten	48 399	48 504
Sophämtning	44 676	46 130
Fastighetsförsäkring	33 169	31 964
Tomträttsavgäld	112 250	129 644
Kabel-TV	5 072	5 012
Förbrukningsinventarier	1 210	0
	348 698	295 068
3 Administrationskostnader	2010	2009
Styrelsearvode	35 000	35 000
Revisionsarvode	8 478	8 250
Arvode förvaltning	45 000	28 876
Sociala kostn arvode	8 451	9 937
Övrigt	12 204	8 317
	109 133	90 380

Brf Rinkeby park 1
769600-4378

10(12)

4 Byggnad	2010	2009
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	45 400 000	45 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 400 000	45 400 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-754 033	-644 815
Årets avskrivningar	-111 948	-109 218
Utgående ackumulerade avskrivningar	-865 981	-754 033
Utgående redovisat värde	44 534 019	44 645 967
Taxeringsvärden byggnader	14 931 000	14 931 000
Taxeringsvärden mark	9 198 000	9 198 000
	24 129 000	24 129 000

5 Anläggningsarbete

Upprustning av markytor. Avskrivningstid 5 år.	2010-12-31	2009-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	64 063	64 063
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 063	64 063
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-12 813	0
Årets avskrivningar enligt plan	-12 813	-12 813
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 626	-12 813
Utgående redovisat värde	38 437	51 250

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna räntebidrag	9 909	14 156
Com Hem	1 235	1 235
Sthlm Markkontor Avgäld	28 550	27 575
UBC Ekonomisk Förvaltning	11 516	11 250
Trygg Hansa	34 759	33 169
Fastighetsägare i Järva	0	3 625
BMF Västerort	2 812	0
	88 781	91 010

7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Inbetalda uppl. avg.	Avsättning yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 595 000	9 996 000	772 975	842 023	149 605
Disposition av föregående års resultat			132 300	17 305	-149 605
Årets resultat					305 208
Belopp vid årets utgång	14 595 000	9 996 000	905 275	859 328	305 208

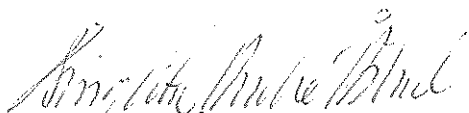
8 Långfristiga skulder

Samtliga lån hos Swedbank	2010-12-31	2009-12-31
Lån 2655281463, rörlig ränta	5 954 949	5 960 373
Lån 2757267642, rörlig ränta	5 396 568	5 801 231
Lån 2655283774, rörlig ränta	7 700 872	7 740 872
Avgår kortfristig del av lån	-126 000	-80 000
	18 926 389	19 422 476

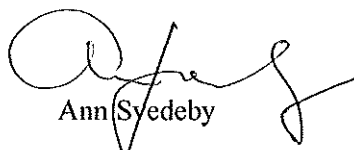



9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna utgiftsräntor	23 390	19 017
Upplupna revisionsarvoden	8 500	8 500
Hysesfordringar	124 978	137 767
Sopsugsreservering	175 000	150 000
Övrigt	16 876	15 321
	348 744	330 605

Stockholm 2011-03-27


Birgitta André Åstrand


Lars Pettersson

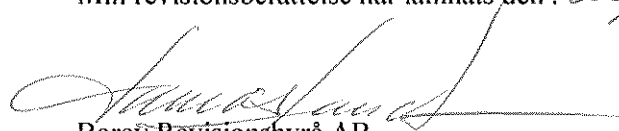

Ann Syedeby


Süleiman Boyaci


Hans Andersson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den . 25/3-2011


Borev Revisionsbyrå AB
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen

Rinkeby park 1

Org. Nr 769600-4378

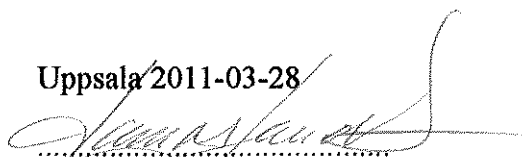
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen **Rinkeby park 1** för räkenskapsåret 2010.01.01 – 2010.12.31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen.. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina 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.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen disponerar vinsten i föreningen enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2011-03-28



Tomas Jonasson
Godkänd revisor