

**Årsredovisning**

**för**

**Brf Rinkeby park 1**

769600-4378

Räkenskapsåret

2011

Styrelsen för Brf Rinkeby park 1, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

## **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 116 150 kr totalt.

### **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 2011 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 4 % vid 2011 års utgång och är därefter avvecklat.

### **Ekonomisk förvaltning**

Avtal om ekonomisk förvaltning som föreningen har haft med UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB sedan 2005 är uppsagt och nytt avtal gäller fr o m 1 januari 2012 med Visma Services AB.

### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut 32 (34) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tre försäljningar 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 fortsatt arbetet med att se över rutiner och genom tecknande av avtal med underentreprenörer och försäkringsbolag och omläggning av lån minska kostnaderna för föreningen. Med hänsyn till föreningens goda ekonomi, bl.a beroende på det förmånliga ränteläget, har föreningens medlemmar kunnat få en avgiftsfri månad under året (juli). Uppsägning av tidigare ekonomisk förvaltare gjordes per 1 juli 2011. Efter anbudsförfarande (där hittillsvarande förvaltare var en av anbudsgivarna) beslöt styrelsen att från januari 2012 byta ekonomisk förvaltare. Ny förvaltare är Visma Services AB.

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.

Efter många års förhållande har fastigheten på andra sidan Rinkebystråket (Kvarnvingen 2) börjat bebyggas under 2011, med Svenska bostäder som fastighetsägare. Styrelsen har tillskrivit politikerna i Stockholms stad för att påverka fastighetens användningsområde (genomgångsbostäder), men har hittills inte fått något gehör. Styrelsen och enskilda medlemmar har också varit i kontakt med massmedia i frågan.

Föreningen har under 2011 för första gången tagit i anspråk reparationsfonden för yttre underhåll. Efter ett anbudsförfarande uppdrogs åt företaget Colorpro måleri att utföra måleriarbeten av grindar, ytterdörrar, spaljéer och förrådsbyggnader. Fortsatta åtgärder har vidtagits för att minska radonhalten i de lägenheter som har uppvisat förhöjda radonhalter vid mätning. Besiktning av eventuella fuktskador i badrummen har utförts. Fuktskadorna var mindre än befarat. De skador som påträffades har åtgärdats, liksom nyupptäckta läckor i några takfönster. Nya rutiner med begränsat öppethållande i miljöstugan har visat sig lyckosam. Stockholms kommun har äntligen efter nio års påtryckningar från föreningen asfalterat trottoaren mot Rinkebystråket. Kommunen har också lovat skapa fartbegränsning i korsningen Rinkebystråket/Rinkebysvängen i form av en rondell.

Medlemmarna har gemensamt utfört vår- och höststädning av gemensamma markytor. Föreningen har även hyrt container för att underlätta bortforsling av grovsopor.



### Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	1 032 236
årets förlust	- 150 914
	<b>881 322</b>

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	132 300
av yttre fonden ianspråkats	- 362 925
i ny räkning överföres	1 111 947
	<b>881 322</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter		1 428 966	1 169 154
Hysesintäkter parkering		32 250	33 000
Vattenavgifter		49 570	48 302
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>1 510 786</b>	<b>1 250 456</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Reparationer och underhåll	1	-117 814	-51 840
Periodiskt underhåll	2	-362 925	0
Driftskostnader	3	-299 343	-348 698
Administrationskostnader	4	-104 950	-109 133
Kommunal fastighetsavgift		-68 386	-67 053
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-953 418</b>	<b>-576 724</b>
Avskrivning byggnad	5	-114 747	-111 948
Avskrivningar övrigt	2	-12 813	-12 813
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-127 560</b>	<b>-124 761</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>429 808</b>	<b>548 971</b>
Ränteintäkter		7 050	5 845
Räntekostnader		-621 595	-308 791
Räntebidrag		34 245	59 456
Övriga finansiella poster		-422	-273
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-580 722</b>	<b>-243 763</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-150 914</b>	<b>305 208</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-150 914</b>	<b>305 208</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	5	44 419 272	44 534 019
Markanläggning	6	25 624	38 437
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>44 444 896</b>	<b>44 572 456</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>44 444 896</b>	<b>44 572 456</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		16 731	0
Hyses- och avgiftsfordringar		11 348	0
Skattekonto		68 596	68 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	35 457	88 782
Avräkningskonto förvaltare		1 369 563	1 516 970
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 501 695</b>	<b>1 673 808</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Swedbank		118 138	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>118 138</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 619 833</b>	<b>1 673 808</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>46 064 729</b>	<b>46 246 264</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		14 595 000	14 595 000
Upplåtelseavgift		9 996 000	9 996 000
Föreningens fond för yttre underhåll		1 037 575	905 275
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 628 575</b>	<b>25 496 275</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 032 236	859 328
Årets resultat		-150 914	305 208
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>881 322</b>	<b>1 164 536</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>26 509 897</b>	<b>26 660 811</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9		
Skulder till kreditinstitut		18 810 965	18 926 389
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 810 965</b>	<b>18 926 389</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		126 000	126 000
Leverantörsskulder		0	50 466
Skatteskulder		135 439	133 854
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	482 428	348 744
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>743 867</b>	<b>659 064</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>46 064 729</b>	<b>46 246 264</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		21 000 000	21 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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

### 1 Reparationer och underhåll

	2011	2010
Löpande reparationer främst pga fuktskador		
Yttre reparationer	0	7 351
Löpande reparationer	117 814	41 354
Övriga främmande tjänster	0	2 610
Trädgårdskostnader	0	525
	<b>117 814</b>	<b>51 840</b>

### 2 Periodiskt underhåll

Ianspråktagas från yttre fonden

	2011	2010
Måleriarbeten	362 925	0

### 3 Driftskostnader

	2011	2010
Trädgårdsskötsel	0	34 434
Snöröjning/sandning	34 746	54 074
El	15 508	15 414
Vatten	47 525	48 399
Sophämtning	45 619	44 676
Fastighetsförsäkring	34 759	33 169
Tomträttsavgäld	116 150	112 250
Kabel-TV	6 561	5 072
Förbrukningsinventarier och -material	4 667	1 210
Övrigt	-6 192	0
	<b>299 343</b>	<b>348 698</b>

#### 4 Administrationskostnader

	2011	2010
Styrelsearvode	35 700	35 000
Sociala kostn arvode	7 589	8 451
Revisionsarvode	8 438	8 478
Arvode förvaltning	46 064	45 000
Föreningsavgifter	2 150	900
Övriga kostnader	5 009	11 304
	<b>104 950</b>	<b>109 133</b>

#### 5 Byggnad

	2011	2010
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	45 400 000	45 400 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45 400 000</b>	<b>45 400 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-865 981	-754 033
Årets avskrivningar	-114 747	-111 948
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-980 728</b>	<b>-865 981</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>44 419 272</b>	<b>44 534 019</b>
Taxeringsvärden byggnader	14 931 000	14 931 000
Taxeringsvärden mark	9 198 000	9 198 000
	<b>24 129 000</b>	<b>24 129 000</b>

## 6 Anläggningsarbete

Upprustning av markytor. Avskrivningstid 5 år.

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	64 063	64 063
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>64 063</b>	<b>64 063</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-25 626	-12 813
Årets avskrivningar enligt plan	-12 813	-12 813
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-38 439</b>	<b>-25 626</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 624</b>	<b>38 437</b>

## 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna räntebidrag	5 932	9 909
Com Hem	0	1 235
Sthlm Markkontor Avgäld	29 525	28 550
UBC Ekonomisk Förvaltning	0	11 516
Trygg Hansa	0	34 759
BMF Västerort	0	2 812
	<b>35 457</b>	<b>88 781</b>

## 8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Inbetalda uppl. avg.	Avsättning yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 595 000	9 996 000	905 275	859 328	305 208
Disposition av föregående års resultat			132 300	172 908	-305 208
Årets resultat					-150 914
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>14 595 000</b>	<b>9 996 000</b>	<b>1 037 575</b>	<b>1 032 236</b>	<b>-150 914</b>

## 9 Långfristiga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Samtliga lån hos Swedbank		
Lån 2655281463, rörlig ränta	5 949 525	5 954 949
Lån 2757267642, rörlig ränta	5 316 568	5 396 568
Lån 2655283774, omsättes hösten 2013, ränta 3,42%	7 670 872	7 700 872
Avgår kortfristig del av lån	-126 000	-126 000
	<b>18 810 965</b>	<b>18 926 389</b>

**10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Upplupna utgiftsräntor	100 046	23 390
Upplupna revisionsarvodener	8 500	8 500
Avgiftsskulder	117 548	124 978
Sopsugsreserveringar	200 000	175 000
Reparation soprumer	42 582	0
Övrigter	13 751	16 876
	<b>482 427</b>	<b>348 744</b>

Stockholm 2012 -

Birgitta André Åstrand

Lars Pettersson

Ann Svedeby

Süleiman Boyaci

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Borev Revisionsbyrå AB  
Godkänd revisor