

Årsredovisning för  
**Brf Rinkeby Park**

769600-4378

Räkenskapsåret  
**2012-01-01 - 2012-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Noter	8

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Rinkeby Park, 769600-4378 får härmed avge årsredovisning för 2012. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheter får endast ske till fysisk person.

### Föreningens byggnader

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 radhus som är exakt lika stora, 140 kvm i boyta. Den totala boytan är ca 2 940 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Årets tomträttsavgäld uppgick till 116 150 kr totalt.

### Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens underhållsfond görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 25 kr/kvm lägenhetsyta. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. För 2012 föreslår styrelsen att 45 kr/kvm avsätts.

### Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 32 medlemmar.

Samtliga radhus i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga överlåtelser skett.

#### Samfällighet

Föreningen är delaktig i en sopsugsanläggning tillsammans med angränsande fastigheter. Föreningens andelstal är 3,83 %.

#### Föreningens stadgar

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

## Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

### Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2012-04-26 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Birgitta André Åstrand	Ledamot	Ordförande
Lars Pettersson	Ledamot	
Ann Svedeby	Ledamot	
Süleiman Boyaci	Ledamot	
Ali Mahamoud	Ledamot	
Birgitta Hald Svensson	Suppleant	
Monica Jansson	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit sex st protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året utgått 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 Nordfjell                      Sammankallande  
Ahmed Zaghadane

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året fortsatt arbetet med att se över rutiner och genom tecknade 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). Föreningen bytte i samband med årsskiftet 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.

Fastigheten på andra sidan Rinkebystråket (Kvarnvingen 2) har under året bebyggts och blev klar för inflyttning i november 2012. Stockholmshem är fastighetägare, med Stiftelsen Hotellhem som förvaltare. I samband med att bygget blivit klart infriades också ett gammalt löfte att Brf Rinkeby Park ska få disponera parkeringsplatser på Kvarnvingen 2. Tillträde beräknas bli mars 2013.

Föreningen har även under 2012 tagit i anspråk reparationsfonden för yttre underhåll. Efter ett anbudsförfarande uppdrogs åt företaget Colorpro måleri att utföra måleriarbeten av fastighetens träfasader och taken över entréerna. Spolning av avloppsstammarna har också genomförts under året. Arbetet utfördes av företaget Titania, som fick uppdraget efter anbudsförfarande. Rutinerna med begränsat öppethållande i miljöstugan har fortsatt under 2012 med lyckat resultat. Stockholms kommun har under året byggt en rondell i korsningen Rinkebystråket/Rinkebysvängen som väsentligt dämpat farten när det gäller genomfartstrafiken. I samband med bygget gjordes en mindre fastighetsreglering. Kommunen och föreningen genomförde gemensamt en kompletterande plantering

av buskar och träd runt rondellen.

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

En välbesökt gårdsfest har hållits under året. Medlemmarna har fått regelbunden information genom medlemsblad.

## Föreningens ekonomi

### Fastighetsavgift

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

### Räntebidrag

Räntebidragen upphörde att gälla 2011.

### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har själv ombesörjt den tekniska förvaltningen.

### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Services AB.

## Ekonomisk översikt

	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Nettoomsättning, tkr	1 509	1 511	1 250
Årets resultat, tkr	249	151	305
Underhållsfond, tkr	807	1 038	905
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	486	486	486
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 366	6 398	6 480
Genomsnittlig skuldränta, %	3,4	3,27	2
Fastighetens belåningsgrad %	42	42,32	41
Taxeringsvärde, tkr	24 129	24 129	24 129

Nyckeltalsdefinitioner framgår av tilläggsupplysningar.

## Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	1 111 947
årets resultat	-248 936
<b>Totalt</b>	<b>863 011</b>
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
av underhållsfond ianspråk tas	-490 084
reserveras till underhållsfond	132 300
i ny räkning överförs	1 220 795
<b>Totalt</b>	<b>863 011</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 508 857	1 510 786
Övriga intäkter		642	-
<b>S:a Nettoomsättning</b>		<u>1 509 499</u>	<u>1 510 786</u>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Fastighetskostnader	2	-837 387	-775 416
Fastighetsavgift		-71 652	-68 386
Övriga externa kostnader		-63 982	-66 327
Personalkostnader	3	-42 815	-43 289
<b>S:a kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<u>-1 015 836</u>	<u>-953 418</u>
Avskrivningar	4	-130 429	-127 560
<b>Rörelseresultat</b>		<u>363 234</u>	<u>429 808</u>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		28 054	7 050
Räntebidrag		-270	34 245
Räntekostnader		-639 954	-622 017
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-248 936</u>	<u>-150 914</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-248 936</u>	<u>-150 914</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-248 936</u>	<u>-150 914</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	44 314 467	44 444 896
		<u>44 314 467</u>	<u>44 444 896</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>44 314 467</u>	<u>44 444 896</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		6 636	11 348
Övriga kortfristiga fordringar		11 615	85 327
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	89 956	35 457
		<u>108 207</u>	<u>132 132</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>1 332 417</u>	<u>1 487 701</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 440 624</u>	<u>1 619 833</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>45 755 091</u>	<u>46 064 729</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		14 595 000	14 595 000
Reservfond <i>uppstått av avgifter</i>		9 996 000	9 996 000
Underhållsfond		806 950	1 037 575
		<u>25 397 950</u>	<u>25 628 575</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 111 947	1 032 236
Årets resultat		-248 936	-150 914
		<u>863 011</u>	<u>881 322</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>26 260 961</u>	<u>26 509 897</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	7		
Skulder till kreditinstitut		18 716 965	18 810 965
		<u>18 716 965</u>	<u>18 810 965</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		120 000	126 000
Leverantörsskulder		61 951	-
Skatteskulder		140 028	135 439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	455 186	482 428
		<u>777 165</u>	<u>743 867</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>45 755 091</u>	<u>46 064 729</u>
<hr/>			
<b>Ställda panter och säkerheter</b>		21 000 000	21 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges. Belopp i parentes avser föregående års värde.

### Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt bokföringsnämndens allmänna råd och vägledningar. Redovisningsprinciperna är där annat inte anges oförändrade med föregående år.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Definition av nyckeltal

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån

### Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

### Underhållsfond

Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till underhållsfond.

### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperioder.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Byggnader	Progressiv, 0,26 % 2012
Markanläggningar	20

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

### Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Garage och p-platser	33 750	-
P-platser	-	32 250
Årsavgifter	1 428 966	1 428 966
Vatten	45 391	49 570
Kravavgift	750	-
Övriga intäkter	642	-
<b>Summa</b>	<b>1 509 499</b>	<b>1 510 786</b>

### Not 2 Fastighetskostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Fastighetsskötsel	-	6 191
Snöröjning	13 125	34 746
Övriga fastighetskostnader	9 430	-
Reparationer	44 624	117 814
Reparation byggnad	490 084	362 925
El	14 423	15 508
Vatten	53 251	47 525
Sophämtning	55 671	45 619
Fastighetsförsäkring	34 668	34 759
Tomträttsavgäld	118 100	116 150
Kabel-Tv	4 011	6 561
<b>Summa</b>	<b>837 387</b>	<b>787 798</b>

### Not 3 Anställda och personalkostnader

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Löner och andra ersättningar:		
Styrelsearvode	35 000	35 700
Totala löner och ersättningar	35 000	35 700
Sociala avgifter enligt lag och avtal	7 815	7 589
<b>Totala löner och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter</b>	<b>42 815</b>	<b>43 289</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
<b>Byggnad</b>		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	45 400 000	45 400 000
Utgående anskaffningsvärde	45 400 000	45 400 000
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-980 728	-865 981
Årets avskrivning på byggnad	-117 616	-114 747
Utgående avskrivningar enl plan på byggnad	-1 098 344	-980 728
<b>Utgående redovisat värde på byggnad</b>	<b>44 301 656</b>	<b>44 419 272</b>
<b>Anläggningsarbete</b>		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	101 102	64 063
Utgående anskaffningsvärde	101 102	64 063
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-75 478	-25 626
Årets avskrivningar	-12 813	-12 813
Utgående avskrivningar enligt plan	-88 291	-38 439
<b>Utgående redovisat värde för renovering</b>	<b>12 811</b>	<b>25 624</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
	2012-12-31	2011-12-31
Taxeringsvärde byggnad:	13 860 000	14 931 000
Taxeringsvärde mark:	8 379 000	9 198 000
	22 239 000	24 129 000

## Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna räntebidrag		5 932
Com Hem	1 342	-
Sthlm markkontor avgäld	29 525	29 525
Upplupen sparränta	21 589	-
Trygg Hansa	34 433	-
Förutbetald vattenkostnad	3 067	-
	<b>89 956</b>	<b>35 457</b>

### Not 6 Eget kapital

	<i>Insats- kapital</i>	<i>Upplåtelse- avgift</i>	<i>Underhåll- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>					
Belopp vid årets ingång	14 595 000	9 996 000	1 037 575	1 032 236	-150 914
Disposition enligt föreningsstämma					
Överföring till underhållsfond			132 300		
lanspråktagande av underhållsfond			-362 925		
Balanseras i ny räkning				79 711	150 914
Årets resultat					-248 936
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>14 595 000</b>	<b>9 996 000</b>	<b>806 950</b>	<b>1 111 947</b>	<b>-248 936</b>

### Not 7 Långfristiga skulder

	<i>Ränta%</i>	<i>Räntan är bunden tom</i>	<i>Amorteringar år 2013 enl låneavtal</i>	<i>Lånebelopp 2012-12-31</i>
Swedbank				
Lån 2655281463	3,31	2013-12-18		5 949 525
Lån 2655283774	3,42	2013-06-25	40 000	7 630 872
Lån 2757267642	3,36	2013-06-26	80 000	5 256 568
<b>Totalt</b>			<b>120 000</b>	<b>18 836 965</b>
Kortfristig del nästa års amortering				-120 000
				<b>18 716 965</b>

### Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
Förutbetalda hyresinkomster	89 524	117 548
Upplupna räntor, banklån	100 466	100 046
Upplupna revisionsarvoden	8 250	8 500
Sopsugsreserveringen	200 000	200 000
Reparation soprummet		42 582
Upplupna snöröjning	13 125	
Upplupna sophämtning	34 817	
Upplupna reparationer	7 504	
Upplupna el	1 500	
Övrigt		13 751
	<b>455 186</b>	<b>482 427</b>

## Underskrifter

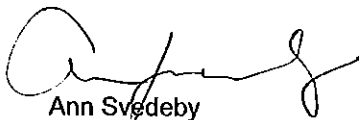
Stockholm 2013-03-11



Birgitta André Åstrand  
Ordförande



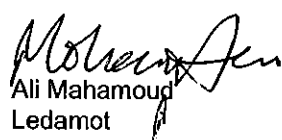
Lars Pettersson  
Ledamot



Ann Svèdeby  
Ledamot



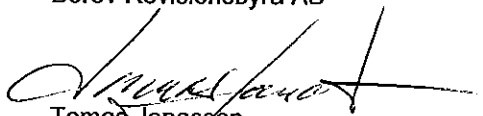
Süleiman Boyaci  
Ledamot



Ali Mahamoud  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-04-12

Borev Revisionsbyrå AB



Tomas Jonasson  
Godkänd revisor



# Borev revisionsbyrå AB

## Registrerat revisionsbolag

### Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rinkeby Park org.nr. 769600-4378

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Rinkeby Park, 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.

#### *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 2012 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 jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2012.01.01 – 2012.12.31.

#### *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*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed 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.

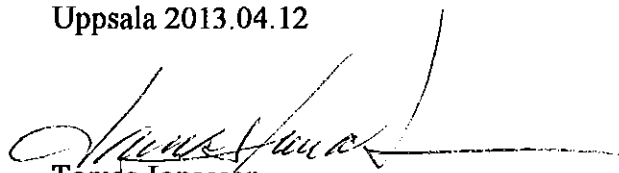
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2013.04.12



Tomas Jonasson  
Godkänd revisor