

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Ritbrädet 1

Org.nr. 769616-7076

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01--2010-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10
- underskrifter	13

Brf Ritbrädet 1

Org.nr. 769616-7076

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Föreningen

Bostadsrättsföreningen Ritbrädet 1, registrerad 2007-05-29, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-06-16.

Föreningen förvärvade fastigheten Ritbrädet 1 den 14 oktober 2009. Köpeskillingen för fastigheten var 162.873.000 kr och säljare var AB Svenska Bostäder, org.nr 556043-6429.

Fastigheten

Föreningens fastighet består av 11 flerbostadshus med totalt 178 lägenheter, varav 125 upplåts med bostadsrätt, 53 med hyresrätt och 2 lokaler.

Den totala ytan uppgår till 14 320 kvm, varav 10538 kvm utgör lägenhetsyta och 247 kvm lokalyta

Lägenhetsfördelning:

37 st 1 rum och kök

70 st 2 rum och kök

53 st 3 rum och kök

15 st 4 rum och kök

3 st 5 rum och kök

Byggnaderna är uppförda 1952 och under början av år 2010 påbörjades en omfattande renovering.

Fastigheten har ett taxeringsvärde om 124 809 000 kr och är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa.

Fastigheten skrivs av med 1 % årligen.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun.

Fastighetens tekniska status

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till ca 18 Mkr för den närmaste 15 årsperioden. De åtgärder som planeras är fasadrenovering samt tilläggsisolering, byte av entré portar, målning trappuppgångarna, OVK åtgärder samt uppdatera takfläktar och täta alt nya ventilationskanaler, fönsterbyte, injustering värme och komplettera förråden.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhålls görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital.

Brf Ritbrädet 1

Org.nr. 769616-7076

Föreningsfrågor

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 30 maj 2007

Föreningen hade vid årets slut 124 medlemmar.

Under året har 32 överlåtelse skett och 12 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 060 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 424 kr.

Föreningen har under året förlängt vårt elavtal med 3 år med samma prissättning som föregående avtal.

Föreningen har tecknat ett avtal med Flodafors om teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel.

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Styrelsen och dess arbete

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2010 05 23 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordförande Kajsa Halen fram till 1 nov, Samuel Näslund från 1 nov
Kassör Jill Andersson fram till 23 dec, Magnus Karlqvist från 23 dec
Ledamot Sven-Åke Landberg
Ledamot Mehmet Güler
Ledamot Karin Söderberg (avgick i september)
Ledamot Samuel Näslund (till 1 nov se ovan)
Ledamot Magnus Karlqvist (till 23 dec se ovan)

Revisor

Mats Jakobsson, BDO Stockholm AB

Valberedning

Marina Ignatjenco - sammankallande
Gunnar Nissess
Abadit Melake

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda möten.

Brf Ritbrädet 1

Org.nr. 769616-7076

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har flera investeringar och förbättringar gjorts på fastigheten. Stambytet är påbörjat och avslutat i port 100 samt port 116, detta var de sista portarna som inte varit åtgärdade av Svenska Bostäder.

Takbyte är påbörjat och avslutat port 94 till 116 och därmed har hela fastigheten relativt nytt tak. Port 70 till 92 byttes av Svenska Bostäder ca 2-3 år före tillträdet.

Nya cylindrar i lägenhetsdörrarna samt Aptus passersystem i alla portar och källaringångar installerat.

OVK utredning utförd i samarbete med Flodafors, Frakka AB och kommunen, resultatet är en förlängd tidsfrist på 6 år för åtgärder i ventilationen pga. Åldern på system och det är svårt att ge systemet en benämning då det är ett frånluft system men ej fungerar som det i praktiken.

Lekplatserna åtgärdade efter en nedslående besiktning av de gamla lekplatserna, dessa kommer nu att besiktigas årligen som de ska göras men ej blivit gjort under avsevärd tid.

Utredning av källarförråden och uppmärkning samt fört in alla förråd på ritningarna, detta för att kunna ändra om så alla har förråd i sin egen port så vi nyttjar det nya Aptus systemet till fullo. Vi fattas ca 17 förråd samt ett 50 tal som inte har förråd i sin egen källare.

Föreningens ekonomi och styrelsens syn på framtiden

I takt med att styrelsen fått bättre och bättre insikt i driften och övriga kostnader i föreningen, då detta var föreningens första hela räkenskapsår, så har tyvärr ganska mörka siffror visat sig vara ett faktum för föreningen. Den ekonomiska plan som togs fram för att få igenom köpet av fastigheten har visat sig vara alldeles för långt ifrån verkligheten - samtidigt som ett stort underhåll av fastigheten krävts första året utifrån den tekniska besiktningen. Detta har lett till att föreningens avgiftsnivåer varit alldeles för lågt satta gentemot de driftskostnader föreningen haft och styrelsen står nu inför ett hårt arbete i att hitta balans i föreningens ekonomi.

Föreningen visar en förlust på 5,9 Mkr för detta året. Ett resultat som främst grundar sig i att årsavgifter och hyresintäkter inte täcker föreningens driftskostnader och räntekostnader. Föreningen har även under året tagit stora kostnader för underhåll och reparationer vilket ofta är fallet då en föreningen gör ett negativt resultat. Man har även tagit kostnader i samband med försäljningar av bostadsrätter för att på så sätt få in större intäkter till föreningen men fjärrvärme, fastighetsskötsel och räntekostnaderna är föreningens stora utgiftsposter.

Brf Ritbrädet 1

Org.nr. 769616-7076

Arbetet med att få föreningens ekonomi i balans har redan påbörjats och den 1 juli 2011 höjs årsavgifterna för föreningens medlemmar med 50 %.

Styrelsen ser nu över alla avtal med leverantörer och kreditgivare och man letar även nya möjliga intäkter i föreningen. De nya injusteringarna i fjärrvärmesystemet hoppas man slår väl ut på kostnaderna redan under 2011. Övriga besparingar och åtgärder i fastigheten kommer styrelsen att arbeta vidare med under kommande räkenskapsår. Det är ofta tufft för en nybildad förening att hitta balans mellan kostnader och intäkter och inte sällan finns ett underhållsbehov som kräver sitt första åren. Trots det resultat som föreningen visar upp - ser styrelsen enbart positivt på framtiden för föreningen.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad förlust	-1 384 281
årets förlust	-5 949 767
	<hr/>
	-7 334 048

Styrelsen föreslår att	
till yttre reparationsfond avsätts	374 427
i ny räkning överföres	-7 708 475
	<hr/>
	-7 334 048

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Brf Ritbrädet 1

Org.nr. 769616-7076

RESULTATRÄKNING

	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	6 563 673	1 522 597
Övriga rörelseintäkter		9 300	0
		<u>6 572 973</u>	<u>1 522 597</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-6 797 499	-1 793 228
Fastighetsförsäkring		-83 506	-17 867
Fastighetsskatt		-255 396	-54 220
Fastighetsadministration	3	-1 199 174	-142 296
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 823 467	-368 520
		<u>-10 159 042</u>	<u>-2 376 131</u>
Rörelseresultat		-3 586 069	-853 534
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		15 490	0
Räntekostnader		-2 379 188	-469 901
		<u>-2 363 698</u>	<u>-469 901</u>
Resultat efter finansiella poster		-5 949 767	-1 323 435
Årets resultat		<u>-5 949 767</u>	<u>-1 323 435</u>

Brf Ritbrädet 1

Org.nr. 769616-7076

BALANSRÄKNING

		2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4,5	179 834 411	169 896 980
Inventarier, verktyg och installationer	6	1 899 972	0
		<u>181 734 383</u>	<u>169 896 980</u>
Summa anläggningstillgångar		181 734 383	169 896 980
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		119 935	127 166
Övriga fordringar		52 780	5 820
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	156 110	125 102
		<u>328 825</u>	<u>258 088</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		0	8 000 000
		<u>0</u>	<u>8 000 000</u>
Kassa och bank		4 317 965	4 930 268
Summa omsättningstillgångar		4 646 790	13 188 356
SUMMA TILLGÅNGAR		186 381 173	183 085 336

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		101 814 415	91 272 329
Yttre Underhållsfond		60 846	0
		<u>101 875 261</u>	<u>91 272 329</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 384 281	0
Årets resultat		-5 949 767	-1 323 435
		<u>-7 334 048</u>	<u>-1 323 435</u>
Summa eget kapital		94 541 213	89 948 894
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		88 934 711	89 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>88 934 711</u>	<u>89 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristigdel av långfristiga skulder		49 449	0
Leverantörsskulder		1 552 645	396 194
Aktuell skatteskuld		255 396	0
Övriga skulder		0	2 155 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 047 759	1 584 408
Summa kortfristiga skulder		<u>2 905 249</u>	<u>4 136 442</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		186 381 173	183 085 336
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder			
Fastighetsinteckningar		89 000 000	89 000 000
		<u>89 000 000</u>	<u>89 000 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Brf Ritbrädet 1

Org.nr. 769616-7076

KASSAFLÖDESANALYS

	2010-01-01	2009-01-01
	2010-12-31	2009-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 586 069	-853 534
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 823 467	368 520
Erhållen ränta mm	15 490	0
Erlagd ränta	-2 379 188	-469 901
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 126 300	-954 915
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	7 231	-127 166
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-77 968	-130 922
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	1 156 451	396 194
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-2 437 095	3 740 248
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 477 681	2 923 439
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-4 121 295	-170 265 500
Fastighetsförbättringar	-6 882 534	0
Förvärv av markanläggningar	-708 367	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-1 948 674	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 660 870	-170 265 500
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	7 994 745	91 272 329
Upplåtelseavgifter	2 547 341	0
Upptagna långfristiga lån	0	89 000 000
Amortering långfristiga lån	-15 840	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	10 526 246	180 272 329
Förändring av likvida medel	-8 612 305	12 930 268
Likvida medel vid årets början	12 930 268	0
Likvida medel vid årets slut	4 317 963	12 930 268

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR*****Redovisningsprinciper***

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR SRS. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2010	2009
	Hysesintäkter bostäder	3 050 822	998 210
	Årsavgifter bostäder	2 883 175	433 200
	Hysesintäkter lokaler	119 924	0
	Hysesintäkter parkering	346 234	55 330
	Övriga intäkter	163 518	35 857
		<u>6 563 673</u>	<u>1 522 597</u>
Not 2	Driftkostnader	2010	2009
	Fastighetsskötsel	1 201 049	752 360
	Teknisk förvaltning	90 803	0
	Tomträttsavgäld	22 330	4 776
	Fjärrvärme	2 677 770	818 741
	Fastighetsel	349 341	71 162
	Vatten	258 174	54 033
	Sophämtning	348 821	67 103
	Snöröjning och sandning	93 739	0
	Reparationer och underhåll	1 404 647	0
	Övrigt	350 825	25 053
		<u>6 797 499</u>	<u>1 793 228</u>

Brf Ritbrädet 1

Org.nr. 769616-7076

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3 Fastighetsadministration	2010	2009
Ekonomisk förvaltning	209 004	44 614
Revision	28 434	0
IT-tjänster	136 029	0
Styrelsearvoden (inkl. sociala avgifetr)	226 754	78 852
Övrigt, inkl konsultarvoden om 395 122 kr	598 953	18 830
	<u>1 199 174</u>	<u>142 296</u>
Not 4 Byggnader och mark	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde	170 265 500	0
Inköp	<u>11 003 829</u>	<u>170 265 500</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	181 269 329	170 265 500
Ingående avskrivningar	-368 520	0
Årets avskrivningar	<u>-1 772 436</u>	<u>-368 520</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 140 956	-368 520
Utgående redovisat värde	<u>179 128 373</u>	<u>169 896 980</u>
Redovisat värde byggnader	172 279 875	169 896 980
Redovisat värde fastighetsförbättringar	<u>6 848 498</u>	<u>0</u>
	<u>179 128 373</u>	<u>169 896 980</u>

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 100 år.

Avskrivningar på fastighetsförbättringar beräknas på en nyttjandeperiod om 50 år.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	124 809 000	93 708 000
varav byggnader:	77 185 000	65 185 000

Not 5 Markanläggningar	2010-12-31	2009-12-31
Inköp	<u>708 367</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	708 367	0
Årets avskrivningar	<u>-2 329</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 329	0
Utgående redovisat värde	<u>706 038</u>	<u>0</u>

Avskrivningar på markanläggningar beräknas på en nyttjandeperiod av 20 år.

Brf Ritbrädet 1

Org.nr. 769616-7076

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2010-12-31	2009-12-31
Inköp	1 948 674	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 948 674	0
Försäljningar/utrangeringar	-48 702	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 702	0
Utgående redovisat värde	1 899 972	0

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 resp. 15 år.

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2010-12-31	2009-12-31
Trygg Hansa	64 587	61 741
Deloitte	58 145	57 779
Sthlm Exploateringskontoret (tomträtsavgäld)	5 582	5 582
Stokab	17 213	0
Comhem	10 583	0
	156 110	125 102

Not 8 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre UH- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	91 272 329				-1 323 435
Ökning av insatskapital	7 994 745	2 547 341			
Omföring till yttre UH-fond			60 846	-1 384 281	1 323 435
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:					
Årets förlust					-5 949 767
Belopp vid årets utgång	99 267 074	2 547 341	60 846	-1 384 281	-5 949 767

Not 9 Långfristiga skulder	2010-12-31	2009-12-31
SBAB Amortering inom 1 år	49 449	0
SBAB Amortering inom 2 till 5 år	319 613	0
SBAB Amortering efter 5 år	88 565 649	89 000 000
	88 934 711	89 000 000

<i>Lånegivare</i>	<i>Lånebelopp</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konverteringsdatum</i>
SBAB	16,9 Mkr	3,67 %	2014-08-14
SBAB	18 Mkr	rörligt (2,45 %)	2011-10-17
SBAB	18 Mkr	2,41 %	2011-08-18
SBAB	18 Mkr	3,21 %	2012-08-16
SBAB	18 Mkr	3,79 %	2013-08-15

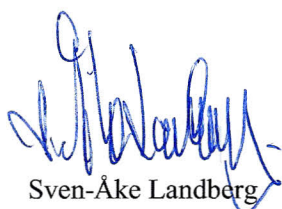
Brf Ritbrädet 1

Org.nr. 769616-7076

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010-12-31	2009-12-31
	Förutbetalda hyror och avgifter	390 197	314 488
	Styrelsearvoden	0	78 852
	Flodafors	171 192	735 785
	Fortum	298 813	401 250
	JK Golv	153 645	0
	Vällingby Låsservice	13 409	0
	Stockholm vatten	20 503	54 033
		<hr/> 1 047 759	<hr/> 1 584 408

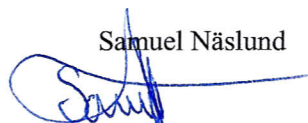
Stockholm 2011-06-10



Sven-Åke Landberg



Magnus Karlqvist



Samuel Näslund



Mehmet Güler

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/6 2011



Mats Jakobsson
Auktoriserad revisor
BDO Stockholm AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ritbrädet 1

Org.nr. 769616-7076

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Ritbrädet 1 för år 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 revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 den upprättat årsredovisningen samt att 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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 14/6 2011



Mats Jakobsson

Auktoriserad revisor