Årsredovisning

2012-01-01 - 2012-12-31
Bostadsrättsföreningen
Ritbrädet 1
Org. nr. 769616-7076

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
Kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar	13
Underskrifter	16

Kontaktinformation
Brf Ritbrädet 1, Box 247, 126 60 Vällingby
info@ritbradet1.se
www.ritbradet1.se

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
0752-46 46 20 (kundsupport)
backoffice@deloitte.se
www.deloitte.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

Föreningens fastighet

Byggnad
Föreningen förvärvade 2009-10-14 fastigheten Ritbrädet 1 i Stockholms kommun. Köpeskillingen för fastigheten var 162 873 000 kronor och säljare var AB Svenska Bostäder, org.nr 556043-6429.

Föreningens fastigheter består av 11 flerbostadshus på Jämtlandsgatan 70 - 116. Fastigheten byggdes 1952 och har ett taxeringsvärde om 124 809 000 kronor.

Tomträtt
Föreningen äger inte marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavtal finns till Ritbrädet 1.

Tomträttsavgälden är per 2012-12-31, 553 500 kronor med en årlig nedsättning om 19 700 kronor enligt beslut i Stockholmstads kommunfullmäktige 2004-06-07. Avtalet gäller till och med 2021-09-30.

Lägenheter och lokaler
Den totala byggnadsytan uppgår till 14 320 kvm, varav 10 538 kvm utgör lägenhetsyta och 247 kvm lokalyta. I föreningen finns 4 st parkeringsplatser och 63 garage.

Lägenhetsfördelning

40 st	1 rum och kök
73 st	2 rum och kök
50 st	3 rum och kök
15 st	4 rum och kök
3 st	5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 135 (131) upplåtna med bostadsrätt och 46 (50) med hyresrätt.

Försäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig 30 år framåt. Planen uppdateras fortlöpande.

Genomförd åtgärd	År
Låsbyten	2010
Stambyten port 100 samt 116	2010
Takbyte 94 till 116	2010

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till ca 58 mkr för de kommande 30 åren. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. Som framgår av årsredovisningen är föreningens fria egna kapital negativt, varvid avsättningen inte innebär att det finns några medel att sätta av, utan avsättningen är endast en bokföringsmässig omdisponering av eget kapital.
De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/kr
Målning vissa trapphus	2012-2013	500.000
Portbyten samtliga	2014	1 200 000

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Flodafors Fastighetsbolag om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

Föreningsfrågor
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 30 maj 2007

Medlemmar och hyresgäster
Föreningen hade vid årets slut 161 (156) medlemmar. Under året har 28 (13) överlåtelser skett och 4 (3) upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 46 (50) bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kronor. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kronor.

Styrelsen
Styrelsen har sedan ordinarie förenings-stämma, 2012-05-29, och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Magnus Karlqvist	Ordförande
Saied Tagavi	Ledamot
Torbjörn Söder	Ledamot
Karin Söderberg	Ledamot
Malin Englund	Ledamot
Peter Malm	Ledamot
Veronica Johnsen	Ledamot
Stellan Danald	Suppleant
Felize Karaman	Suppleant
Sven-Åke Landberg	Suppleant

Revisor
Mats Jakobsson, BDO Stockholm AB

Valberedning
John McAllister	Sammankallande
Susanne Agorander	

Styrelsesammanträden
Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 12 protokollförda möten samt en extra förenings-stämma den 29 februari.. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under året
- Bergvärmeutredning
- Fasad och fönsterutredning
- Boendepärm
- Granskning Teknisk Förvaltning
- Garage, hyresjustering
- Nya områdesskyltar och orienteringstavlor
- Nytt staket mot Årevägen
- Ny föreningslokal
- Fakturering av tvättstugan

Bergvärmeutredning
Under 2012 har styrelsen med hjälp av Anders Liin på Sparenergi gjort en grundlig utredning av vad det skulle innebära för föreningens ekonomi att installera bergvärme.

Utredningen gjordes med bakgrund av att föreningen har sålt ett antal lägenheter under 2012 vilket gett ett bra tillskott i föreningens kassa vilket är bra, men detta innebär inte att vi kan spendera dessa kronor och ören hur som helst. För varje lägenhet som säljs finns en summa uppbunden i föreningens lån, vi måste därför väga varje investering gentemot att amortera på våra lån och den besparing det ger i sänkta räntekostnader. Kort sagt måste en investering eller kostnad på något annat än amortering med inkomster från lägenhets-försäljningar ge mer i besparing än vad amorteringen skulle ge.

Utredningen finns i föreningslokalen och kan kopieras till den som önskar ta del av den.

Beslut i ärendet sker 2013.

Fasad och fönsterutredning
Beslut taget att göra en utredning av vilka effekter tilläggsisolering och puts samt olika fönsteråtgärder gör för föreningen, främst ur ekonomisk synvinkel men även boendekomfort.

Utredningen genomförs 2013.

Boendepärm
Styrelsen har sammanställt en informationspärm för varje lägenhet med basinformation samt lite historia om Vällingby och vårt område.

Pärmarna har delats ut kontinuerligt varje onsdag och under den öppna timmen före varje styrelsemöte. Utdelningen fortskrider på samma sätt 2013 tills alla pärmar är utdelade.

Granskning Teknisk Förvaltning
Efter tre år sedan ombildningen genomfördes är det hög tid att se över vår tekniska förvaltning.

Granskningen ska ge svar på om våra kostnader är motiverade eller inte. Finns det fördelar med att upphandla t.ex. trädgård, trappstädning m.m. själva mot att låta en förvaltare vara mellanhand.

Ett förfrågningsunderlag är framtaget och utskickat till ett tiotal olika förvaltare för jämförelse med vår nuvarande entreprenör

Flodafors, vilka även de har fått samma förfrågningsunderlag att ge en offert på.

Våra Garage
Låscylindrar har under året satts in så att det i varje "fack" sitter en ny cylinder. Detta för att vi med garagehuvudnyckeln skall kunna komma in i varje "fack" i händelse av vattenläckor, brand eller liknande.

Garagehyran har även justerats så att alla garage nu ligger på samma hyresnivå, 582 SEK per månad. Efter genomgång fann vi att det hängt kvar en del orimliga rabatter sen före ombildningen, grannar med exakt lika garage har haft hyror som varierat mellan 200 till 582 SEK per månad. Av 63 garageplatserna låga ca 45 på 582 SEK.

Områdesskyltar och nytt staket mot Årevägen
Styrelsen har tagit fram områdeskartor samt nya skyltar med husnummer på gavlarna. Vi har viss gångtrafik genom området och vill uppmärksamma att det är en bostadsrättsförening de passerar igenom. Av samma anledning har vi satt upp ett nytt staket mot Årevägen och åtgärdat gräsmattan där. Fler åtgärder för att markera vårt område kan bli aktuella.

Ny föreningslokal
Vi har bytt föreningslokal under året och har därmed en lokal som är bättre lämpad för både det löpande föreningsarbetet, årsstämmor, medlemsmöten och dylikt.

Fakturering av tvättstugan
Svenska Bostäder har sedan tillträdet 2009-10-14 hyrt in sig i föreningens tvättstuga till en kostnad av 41 500 SEK exkl. moms, enligt tilläggsavtal till köpekontraktet. År 2012 upptäcktes det att Svenska Bostäder inte blivit fakturerade för detta. Föreningen fakturerade då omgående Svenska Bostäder förlupen tid fram till 2012-09-30. Svenska Bostäder har bestridit fakturan med motiveringen att de sålt två av fastigheterna, av totalt tre fastigheter som nyttjar tvättstugan. De har dock inte meddelat föreningen om dessa försäljningar och därmed inte givit föreningen möjlighet att teckna nya avtal med de sålda fastigheterna och vi menar då att de skall betala hela fakturan och i sin tur vidarefakturera de föreningarna som fastigheterna såldes till. Föreningen fakturerar sedan november 2012 Svenska Bostäder för två av fastigheter sedan den tredje sålts och faktureras separat.

Framtida utveckling
Styrelsens fokus ligger fortsatt på att få ekonomin helt i balans d.v.s. även täcka in avskrivningarna som är det ekonomiska utrymme föreningen skall ha att använda till underhåll och renoveringar av fastigheten. Vi kan som förklarat i stycket om bergvärme inte använda de inkomster vi får av lägenhets-försäljningar till utgifter som inte ger mer än motsvarande räntekostnadssänkning, vilket i realiteten innebär nästan alla större renoveringar och underhåll som en fastighet behöver.

Föreningens ekonomi
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2012 är –1,9 Mkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2011 på –3,9 Mkr. Den positiva förändringen mellan åren kan bland annat förklaras av att föreningen ökat sina intäkter med 8 % samt på faktureringen av tvättstugan. Under 2012 dock har driftskostnaderna ökat och då framförallt tomträttsavgälden.

Resultatfördelning

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2012 ökat beroende på en högre rörlig marknadsränta.

I resultatet ingår avskrivningar med 2,1 Mkr och exkluderar man dessa (fiktiva kostnader) blir resultatet 200 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Dock bör denna post beaktas då den sätter ett värde på årets slitage av fastigheten – som en dag ska underhållas. Styrelsens arbete med att hitta sätt att minska föreningens kostnader samt att få balans i ekonomin fortsätter vilket redovisats i årets

förvaltningsberättelse. Även för 2013 budgeteras föreningen göra ett underskott dock skall underskottet bara utgöras av avskrivningarna och de löpande utgifterna skall täckas av intäkterna. Styrelsen har inga planerade avgiftshöjningar men vill ändå flagga för att det kan bli aktuellt i framtiden.

Nyckeltal per bokslutsdagen	2009	2010	2011	2012
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	391	415	616	610
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	12 863	11 819	11 467	11 196
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	13 192	13 192	13 192	13 977
Genomsnittlig skuldränta, % *	4,17	2,67	3,43	3,62
Fastighetens belåningsgrad, % *	49	49	49	49

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-11 989 280
Årets förlust	-1 902 693
	-13 891 973
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	374 427
I ny räkning överföres	-14 266 400
	-13 891 973

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

Så här tolkar du Årsredovisningen

Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta reparationskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avsättningar till ett framtida planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om omsättningstillgångarna uppgår till minst en fjärdedel av omsättningen, d.v.s. föreningens hyror och avgifter.

Eget Kapital
En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser. Det kallas bundet då det såsom anläggningstillgångar är svårt att realisera. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond. (Ibland även den inre fonden).

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar återfinns i omsättningstillgångarna – då fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer pengar även alltid finnas för det planerade underhållet.

Fritt eget kapital - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

Skulder
Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - kan vara förskottsinbetalda hyror och avgifter samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

Ställda säkerheter
Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

Kassaflödesanalys
Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

Löpande verksamheten – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

Investeringsverksamheten – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

Finansieringsverksamheten – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

Tilläggsupplysningar
För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men gäller nästa år) samt upplupna (fakturor som gäller för året men som ännu inte betalats).

RESULTATRÄKNING	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	9 580 908	7 306 969
Övriga rörelseintäkter		0	81 906
		9 580 908	7 388 875
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-5 118 048	-4 891 238
Fastighetsförsäkring		-93 791	-87 288
Fastighetsskatt		-271 060	-259 846
Fastighetsadministration	3	-714 679	-903 039
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 105 805	-2 091 679
		-8 303 383	-8 233 090
Rörelseresultat		1 277 525	-844 215
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		32 355	614
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 212 573	-3 062 776
		-3 180 218	-3 062 162
Resultat efter finansiella poster		-1 902 693	-3 906 377
Årets resultat		**-1 902 693**	**-3 906 377**

BALANSRÄKNING	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4, 5	178 260 992	180 077 839
Inventarier, verktyg och installationer	6	1 625 939	1 767 938
Pågående ombyggnationer		22 253	0
		179 909 184	181 845 777
Summa anläggningstillgångar		179 909 184	181 845 777
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		93 426	88 295
Övriga fordringar		47 072	41 288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	1 852 361	281 407
		1 992 859	410 990
Kassa och bank		5 659 819	2 656 541
Summa omsättningstillgångar		7 652 678	3 067 531
SUMMA TILLGÅNGAR		**187 561 862**	**184 913 308**

BALANSRÄKNING	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		110 754 415	105 814 415
Yttre Underhållsfond		809 700	435 273
		111 564 115	106 249 688
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-11 989 280	-7 708 476
Årets resultat		-1 902 693	-3 906 377
		-13 891 973	-11 614 853
Summa eget kapital		97 672 142	94 634 835
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		88 541 526	88 752 346
Summa långfristiga skulder		88 541 526	88 752 346
Kortfristiga skulder			
Kortfristigdel av långfristiga skulder		172 020	133 220
Leverantörsskulder		205 996	79 867
Aktuell skatteskuld		25 243	281 377
Övriga skulder		3 366	3 786
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	941 569	1 027 877
Summa kortfristiga skulder		1 348 194	1 526 127
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**187 561 862**	**184 913 308**
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder			
Fastighetsinteckningar		89 000 000	89 000 000
		89 000 000	89 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 277 525	-844 215
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 105 805	2 091 681
Erhållen ränta mm	32 355	614
Erlagd ränta	-3 212 573	-3 062 776
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	203 112	-1 814 696
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-5 131	31 640
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-1 576 738	-113 805
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	126 129	-1 472 778
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-342 862	9 884
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 595 490	-3 359 755
Investeringsverksamheten		
Fastighetsförbättringar	0	-2 145 252
Förvärv av markanläggningar	-146 959	-47 856
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-9 965
Förvärv av pågående ombyggnad	-22 253	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-169 212	-2 203 073
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	2 878 942	2 835 123
Upplåtelseavgifter	2 061 058	1 164 877
Amortering långfristiga lån	-172 020	-98 594
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 767 980	3 901 406
Förändring av likvida medel	3 003 278	-1 661 422
Likvida medel vid årets början	2 656 541	4 317 963
Likvida medel vid årets slut	**5 659 819**	**2 656 541**

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. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget anges nedan. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar.
Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	5 år
Installationer	15 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2010 och dessa kommer att gälla fram till år 2013. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 365 kr per lägenhet.För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Ianspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Personal

Styrelsearvoden inkl soc.avg har kostnadsförts till 500 kr per lgh enl beslut av fg. års föreningsstämma

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	2012	2011
Hyresintäkter bostäder	2 563 705	2 882 199
Årsavgifter bostäder	4 833 505	3 963 902
Hyresintäkter lokaler	34 534	-7 384
Hyresintäkter parkering	395 677	323 641
Bredband	36 000	37 961
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	45 049	27 070
Övriga hyresintäkter	66 061	79 580
	7 974 531	7 306 969

Not 2 Driftskostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel	-1 145 560	-1 124 829
Teknisk förvaltning	-65 071	-87 154
Tomträttsavgäld	-514 275	-142 047
Fjärrvärme	-1 885 623	-1 775 378
Fastighetsel	-331 838	-324 443
Vatten	-161 585	-242 185
Sophämtning	-155 206	-289 104
Snöröjning och sandning	-29 598	-33 128
Reparationer och underhåll	-515 742	-503 679
Övrigt	-313 550	-369 291
	-5 118 048	-4 891 238

Not 3 Fastighetsadministration

	2012	2011
Ekonomisk förvaltning inkl. revision	-226 876	-238 002
Försäljningskostnader sålda lägenheter	-160 500	-113 311
IT-tjänster	-126 575	-134 182
Styrelsearvoden o övriga arvoden (inkl. soc.avgift)	-89 000	-174 375
Övriga administrativa kostnader	-111 728	-243 169
	-714 679	-903 039

Not 4 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde	183 414 581	181 269 329
Inköp	0	2 145 252
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 414 581	183 414 581
Ingående avskrivningar	-4 054 930	-2 140 956
Årets avskrivningar	-1 924 423	-1 913 974
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 979 353	-4 054 930
Utgående redovisat värde	177 435 228	179 359 651
Redovisat värde byggnader	168 792 139	170 536 007
Redovisat värde fastighetsförbättringar	8 643 089	8 823 644
	177 435 228	179 359 651

Taxeringsvärde

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

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5 Markanläggningar

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde	756 223	708 367
Inköp	146 959	47 856
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	903 182	756 223
Ingående avskrivningar	-38 035	0
Årets avskrivningar	-39 383	-35 706
Utgående ackumulerade avskrivningar	-77 418	-38 035
Utgående redovisat värde	825 764	718 188

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 958 639	1 948 674
Inköp	0	9 965
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 958 639	1 958 639
Årets avskrivningar	-141 999	-141 999
Utgående ackumulerade avskrivningar	-332 700	-190 701
Utgående redovisat värde	1 625 939	1 767 938

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsförsäkring	77 683	67 612
Ekonomsik förvaltning	0	59 817
Tomträttsavgäld	138 375	125 300
It tjänster	18 420	17 213
Kabel tv	11 506	11 465
Upplupen intäkt faktura nyttjande tvättstuga	1 606 377	
	1 852 361	281 407

Not 8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre-fond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	102 102 197	3 712 218	435 273	-7 708 476	-3 906 377
Ökning av insatskapital	2 878 942	2 061 058			
Omföring till Yttre fond			374 427	-4 280 804	3 906 377
Årets förlust					-1 902 693
Belopp vid årets utgång	104 981 139	5 773 276	809 700	-11 989 280	-1 902 693

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9 Långfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	688 080	532 880
Amortering efter 5 år	87 853 446	88 219 466
	88 541 526	88 752 346

Långivare	Villkors-ändring	Ränta %	Amort 2013	Kap.skuld 2012-12-31
SBAB	2014-08-14	3,67		17 000 000
SBAB	2017-06-02	3,41	72 092	17 845 471
SBAB	2015-08-20	3,64	67 931	17 900 072
SBAB	2013-08-16	3,07	31 997	17 968 003
SBAB	2013-08-15	3,79		18 000 000
Utgående långfristiga skulder			**172 020**	**88 713 546**

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	401 660	445 642
Fastighetsskötsel	118 605	241 194
El o Fjärrvärme	346 945	233 932
Vatten o Sopor	23 391	55 949
Övriga upplupna kostnader	50 968	51 160
	941 569	1 027 877

Stockholm 2013-04-19

Magnus Karlqvist

Saeid Tagavi

Karin Söderberg

Peter Malm

Malin Englund

Veronica Johnsen

Torbjörn Söder

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/4 2013 och den avviker från standardutformningen.

BDO Stockholm AB

Mats Jakobsson
Auktoriserad revisor

BDO

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ritbrädet 1
Org.nr. 769616-7076

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ritbrädet 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.

Revisorns 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 och kassaflöden 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 om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ritbrädet 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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande 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 och föreningens stadgar.

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.

Övrig upplysning

Utan att det påverkar våra uttalanden enligt ovan vill vi upplysa om följande. Som framgår av årsredovisningen täcker inte föreningens årsavgifter tillsammans med övriga intäkter driftskostnaderna och föreningen redovisar i år ett underskott. Vi har tidigare uppmanat styrelsen att vidta åtgärder för att få föreningens ekonomi i balans och förbättring har skett. Det är av vikt att föreningen fortsättningsvis arbetar med att stärka ekonomin så att intäkter och kostnader för den löpande driften hamnar i balans och föreningen kan bygga upp reserver för att möta framtida större underhållsåtgärder.

Stockholm den 22/4 2013

Mats Jakobsson
Auktoriserad revisor