

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RINGLÅSET 1**

Org nr 716417-5627

**ÅRSREDOVISNING**

för räkenskapsåret 2012

2010  
Q 3 TH

## Årsredovisning 2012

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Ringlåset 1 organisationsnummer 716417-5627  
Stockholms kommun, avger härmed redovisning för tiden 1 januari – 31 december 2012,  
föreningens 32:e verksamhetsår.

Om inte annat anges, redovisas alla belopp i kronor.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningens fastighet

Föreningen Ringlåset 1 bildades 1981-06-22 i Bandhagen i Stockholms kommun.  
Fastigheten förvärvades av bostadsrättsföreningen 1986.  
Värdeåret är 1958.

Föreningens fastighet består av sju flerbostadshus med 3 våningar med totalt 126 bostadsrätter och 13 hyresrätter varav en är föreningens övernattningsslägenhet.  
Den totala boytan är 10341 kvm varav bostadsrätter 9452,5 kvm och hyresrätter 888,5 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

##### Bostadsrätter:

4 st 1 rum och kök/trinett  
29 st 2 rum och kök  
32 st 3 rum och kök  
61 st 4 rum och kök

##### Hyresrätter:

1 st 1 rum och kök/trinett  
1 st 1 rum och trinett (föreningens)  
4 st 2 rum och kök  
2 st 3 rum och kök  
5 st 4 rum och kök

#### Taxeringsvärde 2011 (belopp i tkr)

		varav lokal	varav bostäder
Markvärde (tomträtt)	35 845	845	35 000
Byggnadsvärde	<u>68 492</u>	<u>1 492</u>	<u>67 000</u>
	104 337	2 337	102 000

Detta innebär att taxeringsvärdet är oförändrat.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa och i försäkringen ingår även försäkring mot skadedjur.

B TH S  
W  
Q

### Fastighetens tekniska status

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	618	594	594	594	578
Lån/kvm bostadsrättsyta	0	0	0	0	0
Elkostnad/kvm totalyta	19	19	21	19	21
Värmekostnad/kvm totalyta	151	133	141	125	116
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	20	20	20	20

Avsättningar till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Styrelsen beräknar att underhållsåtgärderna i sin helhet ska täckas av fonderade medel.

Fonderade medel redovisas under avsättningar.

### Genomförda åtgärder

1996	Byte garageportar
1998	Underhåll av husens yttertak
1998-1999	Fasadrenovering och fönsterbyte
2000	PCB inventering
2005	Konvertering från olja till fjärrvärme
2006	Ombyggnad tvättstugeavdelning
2008	Inreglering värme
2008	Energideklaration
2009	Radonmätning
2009	Hushållsopor flyttas till sopskåp
2009	Obligatorisk ventilationskontroll
2009-2010	Förnyelse allmänbelysning
2011	Ombyggnad taksarger med snörasskydd

### Fastighetsförvaltning

Föreningens kamerala och tekniska förvaltning har handhåfts av Farsta Förvaltning AB, Stockholm. Avtalet med Farsta Förvaltning AB, Stockholm, om förvaltning inklusive fastighetsskötsel löper tom 2014-12-31.

### Föreningens lokaler, garage, och parkeringsplatser

Föreningens uthyrda lokalyta uppgår till 323 kvm.  
Föreningen hyr ut 49 st parkeringsplatser och 41 st garage.

### Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 126 medlemmar, vilket är en ökning med 3 från föregående år. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna. Under året har 13 överlåtelse skett och 3 hyreslängheter har upplåtits med bostadsrätt.

*Handwritten signatures and initials:*  
A, B, JH, SS, MW, Q

När bostadsrättsföreningen bildades förblev ett antal lägenheter hyresrätter. Vid försäljning av dessa hyresrätter för upplåtelse till bostadsrätter återbetalas de lån som togs för att köpa samtliga lägenheter till medlemmarna. Återbetalningen beräknas på lägenhetens andelstal.

Den som köpt bostadsrätt som från början varit hyresrätt, kan då naturligtvis inte tillgodogöra sig denna återbetalning. Detta förfaringssätt följer lägenheten, dvs återbetalning sker till den som vid återbetalningstillfället står som ägare till bostadsrätten.

I fastigheten finns 3 tvättstugor varav 1 är grovtvättstuga, 1 föreningslokal för styrelsen och 9 gemensamma källarutrymmen för cyklar och/eller barnvagnar.

### Styrelse

**Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2012-06-12 bestått av**

Stefan Schmalholz	Ordförande
Thomas Hansson	Vice ordförande
Maria Nilsen	Sekreterare
Stefan Tapay	Vice sekreterare
Robert Malm	Ledamot

Anders Öberg	Suppleant
Pär Lördahl	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Stefan Schmalholz, Stefan Tapay, Robert Malm, Thomas Hansson och Maria Nilsen, två i förening.

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt det totalbelopp som fastställs av föreningsstämman. Arvodet samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 150.000 kr (exkl. sociala avgifter).

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

### Revisorer

Ebbe Larsson	Mazars Revisionsbyrå	ordinarie
Godkänd revisor		

Jonas Helleklint	Mazars Revisionsbyrå	suppleant
------------------	----------------------	-----------

### Valberedning

Maria Gustavsson	
Gisela Malmsten	sammankallande
Jill Rose	

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 1995-01-23.

*Handwritten signatures and initials:*  
S, TH, JW, Q

### Verksamhet under året som gått

Förutom löpande underhåll har följande större arbeten utförts

- Ett antal inspektionsluckor har tagits upp mot kryppgrunden på Vedevågslingen 20-24
- Avloppen på Vedevågslingen 2-34 har underhållsspolats
- Husgaveln på gökholmsbacken 24 har förstärkts pga rasrisk
- Ett antal mindre avloppsrörsskador har reparerats
- Ett antal ej renoverade badrum har fått vattenskadorna
- Ledningen för inkommande vatten har reparerats
- En provmontering med portkod har utförts på Vedevågslingen 20-30
- Råttbekämpning fortgår löpande
- Fortsatt förnyelse av rabatter
- Besiktning av fastigheten som föreskrivs i föreningens stadgar är fullgjord

### Verksamhet under kommande år

- Infodring av föreningens avloppsrör
- Installation resterande kodlås på entréer
- Byte inkommande kallvattenrör

### Föreningens ekonomi

Under de gångna åren har föreningen haft stora investeringar dock finns varje år oförutsedda utgifter. Föreningens ekonomi är god men för att kunna bemöta framtida investeringar och underhåll av fastigheten är det viktigt att avsättningar till underhållsfonden kan öka. Avgiften till föreningen blir oförändrad från och med 2013-01-01

### Målsättning

Vår målsättning är att alla boende i föreningen ska trivas, samt att alla tar ansvar för vår boendemiljö. Styrelsen fortsätter sin ambition att föreningen skall bli en total Brf, det innebär att när någon hyresgäst flyttar säljs lägenheten så länge prisnivån är bra.

### Trappombuden

Under året har våra trappombud haft 4 möten. Dessa medlemmar är en viktig länk mellan våra boende och styrelsen. Här framförs och diskuteras frågor och önskemål som trappombuden har fått från de boende i husen. Vid varje möte är en styrelseledamot närvarande som berättar vad som gjorts och kommer att göras framöver. I några fastigheter saknas trappombud. Den som är intresserad att delta i denna verksamhet kan vända sig till styrelsen. *ll*

*S TH*  
*RW*  
*SS*

## Ekonomi

### Resultat och ställning

	2012	2011	2010	2009	2007
Nettoomsättning tkr	7093	6841	6855	6848	6753
Rörelseresultat tkr	-162	-785	96	40	936
Resultat efter finansiella poster tkr	15	-674	120	157	1107
Balansomslutning tkr	30990	28358	27708	27280	26574
Årsavgift för bostäder kr/kvm	618	594	594	594	578
Fond för yttre underhåll tkr	1045	1579	1266	1765	1519

### Lån

Föreningen har inga lån.

Totalt har fastighetsinteckningar på 14 600 000 kronor tagits ut.

## Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	15 277
Balanserad förlust	<u>-4 602 560</u>
	-4 587 283
Reservering till fond för yttre underhåll 2013	- 313 011
Balanseras i ny räkning	-4 900 294

## Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. *h*

*SS*  
*B* *TH*  
*R* *M*

**BRF Ringlåset 1**  
Org nr 716417-5627  
**Årsredovisning 2012**

sid 7 (12)

**RESULTATRÄKNING 120101 -121231**

	2012	2011
	<i>Not</i>	
<b>Rörelsens intäkter</b>		
Nettoomsättning	1 <u>7 092 696</u>	<u>6 841 336</u>
<b>Fastighetskostnader</b>		
Underhållskostnader	-1 846 191	-2 674 489
Driftkostnader	-4 217 887	-3 877 279
Fastighetsskatt	-216 582	-200 873
Avskrivning	2 <u>-743 131</u>	<u>-743 131</u>
	-7 023 791	-7 495 772
<b>Bruttoresultat</b>	68 905	-654 436
Administrationskostnader	3 -231 257	-131 005
<b>Rörelseresultat</b>	-162 352	-785 441
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>		
Ränteintäkter	4 <u>177 629</u>	<u>111 625</u>
	177 629	111 625
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	15 277	-673 816
<b>Årets resultat</b>	15 277	-673 816

*SP*  
*B* *R* *TH* *10*




**BRF Ringlåset 1**

Org nr 716417-5627

sid 8 (12)

**BALANSRÄKNING**

	2012	2011
<i>Not</i>		
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Materiella anläggningstillgångar	2 18 370 820	19 590 169
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<u>18 370 820</u>	<u>19 590 169</u>
<b>Finansiella tillgångar</b>	5 1 400	1 400
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Skattefordran	3 740	26 871
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	300 925	299 669
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<u>304 665</u>	<u>326 540</u>
Likvida medel	6 12 313 446	8 440 413
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>30 990 331</b>	<b>28 358 522</b>
<b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Inbetalda insatser	7 19 146 102	18 773 155
Upplåtelseavgift	13 905 550	11 834 751
Fond för yttre underhåll	8 1 045 214	1 579 203
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<u>34 096 866</u>	<u>32 187 109</u>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	7 -4 602 560	-4 462 733
Årets resultat	15 277	-673 816
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<u>-4 587 283</u>	<u>-5 136 549</u>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skuld till medlemmarna (lgh försäljning)	321 483	321 483
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<u>321 483</u>	<u>321 483</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	462 723	197 126
Förskottshyror	338 633	542 993
Upplupna kostnader	357 909	246 360
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<u>1 159 265</u>	<u>986 479</u>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>30 990 331</b>	<b>28 358 522</b>
<b>Poster inom linjen</b>		
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	Inga	Inga

 Inga  
 TH  
 MW



**Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättat enl Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Samma redovisnings- och värderingsprinciper används som föregående år.

**Avskrivningar**

I bokslutet har avskrivning av fastigheten gjorts med 355 000 kr motsvarande 1.5% av anskaffningsvärdet.

Fasadrenoveringen som gjordes 1999 skrivs av enligt plan med 4 % på aktiverat belopp vilket motsvarar en årlig avskrivning med 114 575 kr

Avskrivning av inreglering värme sker med ett årligt belopp på 160 000 kr motsvarande 10 % av aktiverat belopp.

**Fond för yttre underhåll**

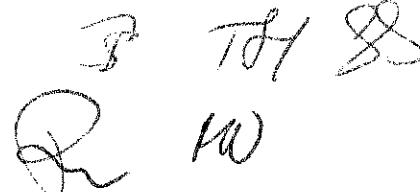
Minimiavsättning till fond för yttre underhåll görs enl stadgarna med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

**Fordringar**

Fordringarna har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Skulder övrigt**

	2012	2011
<b>Not 1, Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	5 612 967	5 472 530
Hyror bostäder	870 575	974 575
Hyror lokaler	114 513	112 278
Hyror garage och parkeringar	272 060	258 192
Övernattningslägenhet	10 000	20 000
Återbetalning el 2007-2012	106 338	0
Försäkringsersättningar	102 424	0
Övriga intäkter	3 819	3 761
	<u>7 092 696</u>	<u>6 841 336</u>
<b>Not 2, Byggnad</b>		
Ingående anskaffningsvärde	35 354 285	35 354 285
Årets investeringar byggnad	0	0
Utgående anskaffningsvärde byggnad	<u>35 354 285</u>	<u>35 354 285</u>
Pågående arbeten	0	476 218
Ingående avskrivningar byggnad	-16 240 334	-15 497 203
Årets avskrivningar byggnad	-743 131	-743 131
Utgående ack avskrivningar byggnad	<u>-16 983 465</u>	<u>-16 240 334</u>
<b>Netto bokfört värde byggnad</b>	18 370 820	19 590 169
Taxeringsvärde byggnad	68 492 000	68 492 000
Taxeringsvärde mark	35 845 000	35 845 000
	<u>104 337 000</u>	<u>104 337 000</u>



**Not 3 Administrationskostnader**

Arvode styrelsen	-150 000	-140 000
Sociala kostnader	-38 646	-43 988
Återbetalning inkomstskatt 2007-2009	0	95 171
Kostnader revision	-25 875	-27 000
Övriga administrationskostnader	-16 736	-15 188
	<u>-231 257</u>	<u>-131 005</u>

**Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter	177 629	111 625
	<u>177 629</u>	<u>111 625</u>

**Not 5 Finansiella anläggningstillgångar**

Andel SBC	1 400	1 400
	<u>1 400</u>	<u>1 400</u>

**Not 6 Likvida medel**

Handkassan	4 000	4 000
Plusgiro	4 868	15 021
Swedbank	12 304 578	8 421 392
	<u>12 313 446</u>	<u>8 440 413</u>

**Not 7 Eget kapital**

	Inbetalt insatser	Upplåtelse avgifter	Balanserat resultat	Yttre fond	Årets resultat
Vid årets början	18 773 155	11 834 751	-4 462 733	1 579 203	673 816
Överföring resultat			-139 827	-533 989	-673 816
Upplåtelser	372 947	2 070 799			
Årets resultat					15 278
Vid årets slut	<u>19 146 102</u>	<u>13 905 550</u>	<u>-4 602 560</u>	<u>1 045 214</u>	<u>15 278</u>

**Not 8 Fond för yttre underhåll**

Fond för yttre underhåll vid årets ingång	1 579 203	1 266 192
Uttag från fonden enl stämmobeslut	-847 000	0
Avsättning enl stämmobeslut	313 011	313 011
	<u>1 045 214</u>	<u>1 579 203</u>

Stockholm 2013



Stefan Schmalholz



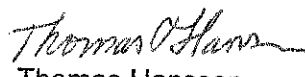
Stefan Tapay



Maria Nilsen



Robert Malm



Thomas Hansson

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/4 2013



Ebbe Larsson

Godkänd Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ringlåset 1  
Org.nr. 716417-5627

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ringlåset 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*

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 utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ringlåset 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***

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 revisionsd 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 och föreningens stadgar.

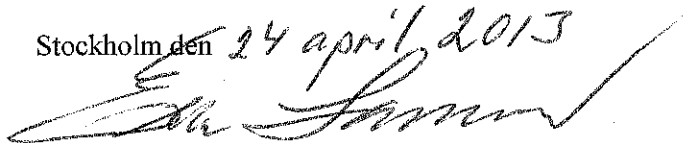
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 24 april 2013



Ebbe Larsson  
Godkänd revisor