

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RINGLÅSET 1

Org nr 716417-5627

ÅRSREDOVISNING
för räkenskapsåret 2011

Q 110
38 114

Årsredovisning 2011

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Ringlåset 1 organisationsnummer 716417-5627 Stockholms kommun, avger härmed redovisning för tiden 1 januari – 31 december 2011, föreningens 31: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 123 bostadsrätter och 16 hyresrätter varav en är föreningens övernattningsslägenhet. Den totala boytan är 10341 kvm varav bostadsrätter 9223 kvm och hyresrätter 1118 kvm.

Lägenhetsfördelning:

Bostadsrätter:

4 st 1 rum och kök/trinett
28 st 2 rum och kök
32 st 3 rum och kök
59 st 4 rum och kök

Hyresrätter:

1 st 1 rum och kök/trinett
1 st 1 rum och trinett (föreningens)
5 st 2 rum och kök
2 st 3 rum och kök
7 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 ingen höjning av taxeringsvärdet från föregående år.

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

R
KW
B AS TH

Fastighetens tekniska status

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	594	594	594	578	564
Lån/kvm bostadsrättsyta	0	0	0	0	0
Elkostnad/kvm totalyta	19	21	19	21	18
Värmekostnad/kvm totalyta	133	141	125	116	115
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	20	20	20	18

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.

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.

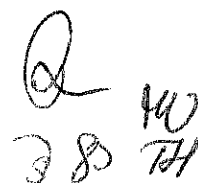
Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 123 medlemmar, vilket är en ökning med en från föregående år. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna. Under året har 9 överlåtelser skett och en hyreslägenhet har ombildats till bostadsrätt.

När bostadsrättsföreningen bildades förblev ett antal lägenheter hyresrätter. Vid försäljning av dessa hyresrätter för ombildning 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.

A handwritten signature and initials, possibly 'JW' and 'TH', are present in the bottom right corner of the page.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2011-06-08 bestått av

Stefan Schmalholz	Ordförande
Thomas Hansson	Vice ordförande
Maria Nilzen	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 Nilzen, 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 140.000 kr (exkl. sociala avgifter).

Styrelsen har under året hållit 12 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.

Verksamhet under året som gått

Förutom löpande underhåll har följande större arbeten utförts

- Diverse förbättringsarbeten av belysning allmänna utrymmen
- Förnyelsearbeten av mark och p-platser
- Renovering av taksarg samt byte stuprör

Handwritten initials: @, SS, TH, JW

Besiktning av fastigheten som föreskrivs i föreningens stadgar är fullgjord

Verksamhet under kommande år

- Renovering av husgaveln Gökholmsbacken 24
- Spolning av föreningens avloppsstammar
- Utbyte av kallvattenrör i entrégångar påbörjas

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 höjs med 1% från och med 2011-01-01

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.

Ekonomi

Resultat och ställning

	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning tkr	6841	6855	6848	6753	6634
Rörelseresultat tkr	- 785	96	40	936	-126
Resultat efter finansiella poster tkr	- 674	120	157	1107	- 60
Balansomslutning tkr	28358	27708	27280	26574	25551
Årsavgift för bostäder kr/kvm	594	594	594	578	564
Fond för yttre underhåll tkr	1579	1266	1765	1519	1273

Lån

Föreningen har inga lån.

Q HW
B 82 TH

Totalt har fastighetsin-teckningar på 14 600 000 kronor tagits ut.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstäm-mans förfogande står följande medel:

Årets resultat	- 673 816
Balanserad förlust	<u>-4 462 733</u>
	-5 136 549
Uttag fond för yttre underhåll	847 000
Reservering till fond för yttre underhåll 2012	- 313 011
Balanseras i ny räkning	-5 670 538

Föreningens ekonomiska ställning

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

Q
3 85 TH

BRF Ringlåset 1

Org nr 716417-5627

Årsredovisning 2011

sid 7 (12)

RESULTATRÄKNING 110101 -111231

	2011	2010
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning	1 <u>6 841 336</u>	<u>6 855 094</u>
Fastighetskostnader		
Underhållskostnader	-2 674 489	-1 586 775
Driftkostnader	-3 877 279	-4 010 220
Fastighetsskatt	-200 873	-200 873
Avskrivning	2 <u>-743 131</u>	<u>-743 131</u>
	-7 495 772	-6 540 999
Bruttoresultat	-654 436	314 095
Administrationskostnader	3 -131 005	-217 925
Rörelseresultat	-785 441	96 170
Finansiella intäkter och kostnader		
Ränteintäkter	4 <u>111 625</u>	<u>23 618</u>
	111 625	23 618
Resultat före skatt	-673 816	119 788
Årets skatt	0	0
Årets resultat	-673 816	119 788

R W
B SS TH

BRF Ringlåset 1

Org nr 716417-5627

sid 8 (12)

BALANSRÄKNING

	2011	2010
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	2 19 590 169	19 857 082
Summa materiella anläggningstillgångar	<u>19 590 169</u>	<u>19 857 082</u>
Finansiella tillgångar	5 1 400	1 400
Omsättningstillgångar		
Skattefordran	26 871	613 715
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	299 669	307 470
Summa omsättningstillgångar	<u>326 540</u>	<u>921 185</u>
Likvida medel	6 8 440 413	6 928 849
SUMMA TILLGÅNGAR	28 358 522	27 708 516
SKULDER OCH EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital	7	
Inbetalda insatser	18 773 155	18 613 129
Upplåtelseavgift	11 834 751	10 515 517
Fond för yttre underhåll	8 1 579 203	1 266 192
Summa bundet eget kapital	<u>32 187 109</u>	<u>30 394 838</u>
Fritt eget kapital	7	
Balanserat resultat	-4 462 733	-4 269 510
Årets resultat	-673 816	119 788
Summa fritt eget kapital	<u>-5 136 549</u>	<u>-4 149 722</u>
Långfristiga skulder		
Skuld till medlemmarna (Igh försäljning)	321 483	321 483
Summa obeskattade reserver	<u>321 483</u>	<u>321 483</u>
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	197 126	373 178
Förskottshyror	542 993	417 352
Upplupna kostnader	246 360	351 387
Summa kortfristiga skulder	<u>986 479</u>	<u>1 141 917</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	28 358 522	27 708 516
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	Inga	Inga

R
3 88 TH

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

	2011	2010
Not 1, Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 472 530	5 431 704
Hyror bostäder	974 575	1 045 743
Hyror lokaler	112 278	103 136
Hyror garage och parkeringar	258 192	256 526
Övernattningsslägenhet	20 000	15 000
Övriga intäkter	3 761	2 985
	<u>6 841 336</u>	<u>6 855 094</u>
Not 2, Byggnad		
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	476 218	0
Ingående avskrivningar byggnad	-15 497 203	-14 754 072
Årets avskrivningar byggnad	-743 131	-743 131
Utgående ack avskrivningar byggnad	<u>-16 240 334</u>	<u>-15 497 203</u>
Netto bokfört värde byggnad	19 590 169	19 857 082
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>

Q
TH

Not 3 Administrationskostnader

Arvode styrelsen	-140 000	-140 000
Sociala kostnader	-43 988	-43 831
Återbetalning inkomstskatt 2007-2009	95 171	0
Kostnader revision	-27 000	-30 875
Övriga administrationskostnader	-15 188	-3 219
	<u>-131 005</u>	<u>-217 925</u>

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	111 625	23 618
	<u>111 625</u>	<u>23 618</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	15 021	12 814
Swedbank	8 421 392	6 912 035
	<u>8 440 413</u>	<u>6 928 849</u>

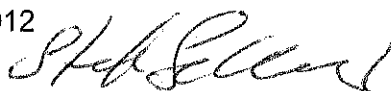
Not 7 Eget kapital

	Inbetalt insatser	Upplåtelse avgifter	Balanserat resultat	Yttre fond	Årets resultat
Vid årets början	18 613 129	10 515 517	-4 269 510	1 266 192	119 788
Överföring resultat			-193 223	313 011	-119 788
Upplåtelser	160 026	1 319 234			
Årets resultat					673 816
Vid årets slut	<u>18 773 155</u>	<u>11 834 751</u>	<u>-4 462 733</u>	<u>1 579 203</u>	<u>673 816</u>

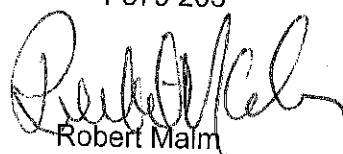
Not 8 Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets ingång	1 266 192	1 765 139
Uttag från fonden enl stämmobeslut	0	-744 818
Avsättning enl stämmobeslut	313 011	245 871
	<u>1 579 203</u>	<u>1 266 192</u>

Stockholm 2012



Stefan Schmalholz

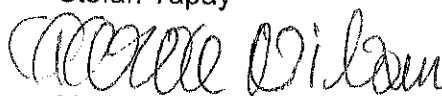


Robert Malm



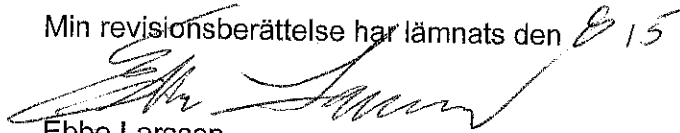
Stefan Tapay

Thomas Hansson

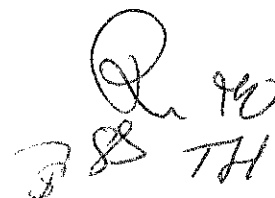
Maria Nilsen

Min revisionsberättelse har lämnats den 8/15 2012



Ebbe Larsson

Godkänd Revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Ringlåset 1 för år 2011.

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 2011 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. *JK*

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 Brf Ringlåset 1 för år 2011.

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 revisionssed 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.

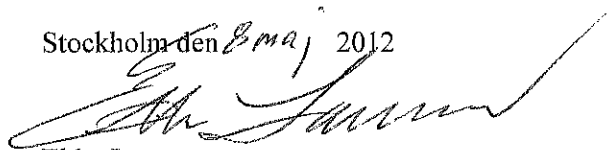
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Stockholm den 8 maj 2012



Ebbe Larsson
Godkänd revisor