

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RINGLÅSET 1**

Org nr 716417-5627

**ÅRSREDOVISNING**

för räkenskapsåret 2013

## Årsredovisning 2013

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Ringlåset 1 organisationsnummer 716417-5627  
Stockholms kommun, avger härmed redovisning för tiden 1 januari – 31 december 2013,  
föreningens 33: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 128 bostadsrätter och 10 hyresrätter och en övernattningslägenhet.

Den totala boytan är 10341 kvm varav bostadsrätter 9634 kvm och hyresrätter 707 kvm.

### Lägenhetsfördelning:

#### Bostadsrätter:

4 st 1 rum och kök/trinett  
30 st 2 rum och kök  
32 st 3 rum och kök  
62 st 4 rum och kök

#### Hyresrätter:

1 st 1 rum och kök/trinett  
1 st 1 rum och trinett (föreningens övernattnings lgh.)  
3 st 2 rum och kök  
2 st 3 rum och kök  
4 st 4 rum och kök

### Taxeringsvärde 2013 (belopp i tkr)

	2013	2012
Markvärde (tomträtt)	40 922	35 845
Byggnadsvärde	49 406	68 492
	90 328	104 337

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

TH 3  
SS HW  
2 7

### Fastighetens tekniska status

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	594	594	594	594	594
Lån/kvm bostadsrättsyta	0	0	0	0	0
Elkostnad/kvm totalyta	18	19	19	21	19
Värmekostnad/kvm totalyta	146	151	133	141	125
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	21	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
2013	Infodring av föreningens avloppsstammar har påbörjats.
2013	Entréportarna har försetts med kodlås

### 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 128 medlemmar, vilket är en ökning med 1 från föregående år. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna. Under året har 11 överlåtelse skett och 1 hyreslägenhet har upplåtits med bostadsrätt.

TH B MW 85 

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 2013-05-27 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 155 500 kr (exkl. sociala avgifter).

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

### Revisorer

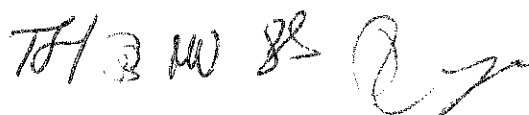
Jonas Helleklint	Mazars Revisionsbyrå	ordinarie Aukt revisor
Johanna Strandroth	Mazars Revisionsbyrå	suppleant

### Valberedning

Fredrik Jakobsson	sammankallande
Maria Schmidt	
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

- Infodring av föreningens köksavlopp samt bottenplattor Vedevågslingen 8-18
- Montering nytt undertak i entrégång Vedevågslingen 8-12
- Montering kodlås i föreningens entrédörrar
- Ett antal mindre avloppsrörsskador har reparerats
- Byte 2 st källardörrar Vedevågslingen 30
- Byte ledningar för inkommande gas o vatten samt dagvatten Vedevågslingen 14 och Gökholmsbacken 26

### Verksamhet under kommande år

- Fortsatt infodring av föreningens avloppsrör

### 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 5% från och med 2014-01-01.

### 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

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning tkr	6881	7093	6841	6855	6848
Rörelseresultat tkr	485	-162	-785	96	40
Resultat efter finansiella poster tkr	537	15	-674	120	157
Balansomslutning tkr	33518	30990	28358	27708	27280
Årsavgift för bostäder kr/kvm	594	594	594	594	594
Fond för yttre underhåll tkr	1358	1045	1579	1266	1765

#### 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	537 087
Balanserad förlust	<u>-4 900 294</u>
	-4 363 206
Reservering till fond för yttre underhåll 2014	- 313 011
Balanseras i ny räkning	-4 676 217

### Föreningens ekonomiska ställning

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

TH  
B  
W  
R  
Z

**BRF Ringlåset 1**

sid 7 (12)

Org nr 716417-5627

**Årsredovisning 2013****RESULTATRÄKNING 130101 -131231**

	2013	2012
	<i>Not</i>	
<b>Rörelsens intäkter</b>		
Nettoomsättning	1 <u>6 881 229</u>	<u>7 092 696</u>
<b>Fastighetskostnader</b>		
Underhållskostnader	-1 061 145	-1 846 191
Driftkostnader	-4 123 151	-4 217 887
Fastighetsskatt	-213 105	-216 582
Avskrivning	2 <u>-743 131</u>	<u>-743 131</u>
	-6 140 532	-7 023 791
<b>Bruttoresultat</b>	740 697	68 905
Administrationskostnader	3 -255 357	-231 257
<b>Rörelseresultat</b>	485 340	-162 352
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>		
Ränteintäkter	4 <u>51 747</u>	<u>177 629</u>
	51 747	177 629
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>537 087</b>	<b>15 277</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>537 087</b>	<b>15 277</b>

TH 3 100  
R 88  
7

**BRF Ringlåset 1**

sid 8 (12)

Org nr 716417-5627

**BALANSRÄKNING****2013****2012**

Not

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar

2 21 258 076

18 370 820

**Summa materiella anläggningstillgångar**

21 258 076

18 370 820

**Finansiella tillgångar**

5 1 400

1 400

**Omsättningstillgångar**

Skattefordran

5 013

3 740

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

300 928

300 925

**Summa omsättningstillgångar**

305 941

304 665

Likvida medel

6 11 953 281

12 313 446

**SUMMA TILLGÅNGAR****33 518 698****30 990 331****SKULDER OCH EGET KAPITAL****Bundet eget kapital**

7

Inbetalda insatser

19 379 818

19 146 102

Upplåtelseavgift

15 866 921

13 905 550

Fond för yttre underhåll

8 1 358 225

1 045 214

**Summa bundet eget kapital**

36 604 964

34 096 866

**Fritt eget kapital**

7

Balanserat resultat

-4 900 294

-4 602 560

Årets resultat

537 087

15 277

**Summa fritt eget kapital**

-4 363 207

-4 587 283

**Summa eget kapital**

32 241 757

29 509 583

**Långfristiga skulder**

Skuld till medlemmarna (lgh försäljning)

321 483

321 483

**Summa obeskattade reserver**

321 483

321 483

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

304 905

462 723

Förskottshyror

330 391

338 633

Upplupna kostnader

320 162

357 909

**Summa kortfristiga skulder**


955 458

1 159 265

**SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL****33 518 698****30 990 331**

Poster inom linjen

Ställda säkerheter

TH 3 MW 823 



**BRF Ringlåset 1**

sid 9 (12)

**Org nr 716417-5627****Noter****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.

Avskrivning iordningställande av tvättstugor sker med ett årligt belopp på 113 556 kronor 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**

	2013	2012
<b>Not 1, Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	5 726 544	5 612 967
Hyror bostäder	710 742	870 575
Hyror lokaler	110 098	114 513
Hyror garage och parkeringar	275 882	272 060
Övernattningsslägenhet	10 000	10 000
Återbetalning el 2007-2012	0	106 338
Försäkringsersättningar	42 184	102 424
Övriga intäkter	5 779	3 819
	<u>6 881 229</u>	<u>7 092 696</u>
<b>Not 2, Byggnad</b>		
Ingående anskaffningsvärde	35 354 285	35 354 285
Utgående anskaffningsvärde byggnad	35 354 285	35 354 285
Pågående arbeten	3 630 387	0
Ingående avskrivningar byggnad	-16 983 465	-16 240 334
Årets avskrivningar byggnad	-743 131	-743 131
Utgående ack avskrivningar byggnad	<u>-17 726 596</u>	<u>-16 983 465</u>
<b>Netto bokfört värde byggnad</b>	21 258 076	18 370 820
Taxeringsvärde byggnad	49 406 000	68 492 000

TH  
BMW 38

2

Taxeringsvärde mark	40 922 000	35 845 000
	90 328 000	104 337 000

sid 10 (12)

### Not 3 Administrationskostnader

Arvode styrelsen	-156 200	-150 000
Sociala kostnader	-40 162	-38 646
Kostnader revision	-28 250	-25 875
Övriga administrationskostnader	-30 747	-16 736
	<u>-255 359</u>	<u>-231 257</u>

### Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	51 747	177 629
	<u>51 747</u>	<u>177 629</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	22 376	4 868
Swedbank	11 936 905	12 304 578
	<u>11 963 281</u>	<u>12 313 446</u>


### Not 7 Eget kapital

	Inbetalt insatser	Upplåtelse avgifter	Balanserat resultat	Yttre fond	Årets resultat
Vid årets början	19 146 102	13 905 550	-4 602 560	1 045 214	15 278
Överföring resultat			-297 734	313 011	-15 278
Upplåtelser	233 716	1 961 371			
Årets resultat					537 087
Vid årets slut	<u>19 379 818</u>	<u>15 866 921</u>	<u>-4 900 294</u>	<u>1 358 225</u>	<u>537 087</u>

### Not 8 Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets ingång	1 045 214	1 579 203
Uttag från fonden enl stämmobeslut	0	-847 000
Avsättning enl stämmobeslut	313 011	313 011
	<u>1 358 225</u>	<u>1 045 214</u>

Stockholm 2014 04 15



Stefan Schmalholz



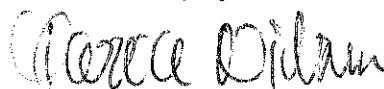
Robert Malm



Stefan Tapay

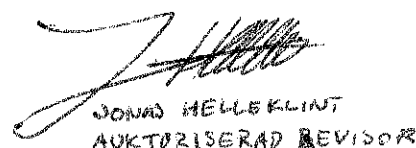


Thomas Hansson



Maria Nilsen

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/4 2014



JONAS HELLEKLINT  
AUKTORISERAD 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 2013.

#### *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 2013 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 2013.

### *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 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 17 april 2014



Jonas Helleklint

Auktoriserad revisor