

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RITAREN 5 & 12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brf Ritaren 5 & 12 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2010.

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Anette Henriksson	ordförande
Stefan Modig	v. ordförande
Christof Müller	kassör
Michael Zucker	sekreterare
Jesper Harrie	suppleant
Åsa Larsson	suppleant
Frida Thure	suppleant
Christer Stenfeldt	suppleant

REVISORER

Perlof Andersson	extern auktoriserad revisor, Grant Thornton Sweden AB
Yngve Karlsson	internrevisor

VALBEREDNING

Stefan Wittmoss	sammankallande
Christer Stenfeldt	

FÖRENINGSFÅGOR

Resultat och ställning	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning tkr	4 005	3979	3 963	3 714	3 922
Resultat efter finansiella poster tkr	79	518	383	132	318
Balansomslutning tkr	79 313	79 392	79 978	71 616	73 687
Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm	530	602	602	602	602

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

RITAREN 5 OCH 12

Reg nr 769603-9333

MÖTEN OCH INFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11/5 2010 i Blomsterfondens föreningslokal, Ringvägen 107. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar vid årets slut uppgick till 123 stycken (föregående år 115 stycken), dock är antalet röstberättigande medlemmar i föreningen 75 st (föregående år 75 st).

VERKSAMHETEN

Föreningen äger fastigheten Ritaren 5 & 12. På fastigheterna finns tre bostadshus som byggdes år 1905 (och totalrenoverades år 1976). Föreningen är äkta.

Föreningen upplåter 2010-12-31, 75 lägenheter med bostadsrätt, 6 lägenheter med hyresrätt samt 5 lokaler med hyresrätt. Föreningen har också ett garage med 19 uthyrda p-platser för bil och 3 p-platser för MC, samt 7 st förråd.

Ytorna i föreningen är fördelade enligt nedan.

1 rok	16 st	526 kvm	varav 1 st, 35 kvm hyresrätt
2 rok	27 st	1 711 kvm	varav 4 st, 240 kvm hyresrätt
2,5 rok	1 st	62 kvm	
3 rok	24 st	2 030 kvm	varav 1 st, 79 kvm hyresrätt
4 rok	14 st	1 532 kvm	
Lokaler	5 st	<u>320 kvm</u>	
Totalt		6 181 kvm	
		<u>- 320</u>	5 861

Föreningen har tecknat avtal med två nya lokalhyresgäster: QvinnoQulan som har flyttat in efter ZOO-people och Madelin Downey som har flyttat in efter Linnea Blomgren.

FASTIGHETEN

Fastigheten är ansluten till ComHem betal-TV. Det finns även fiber dragen i fastigheterna från TELIA för abonnemang av TELIAS bredband och TV-tjänster. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF samt har en allframtidsförsäkring avseende brand hos Stockholms Brandförsäkringskontor. Det finns även en byggförsäkring tecknad av Abacus rörande de 10 vindslägenheter som färdigställdes 2008.

Fastigheten är medlem i Stockholms Fastighetsägarförening. Stadgeenlig besiktning av fastigheten har utförts under året av styrelse, konsulter samt teknisk förvaltare i samband med löpande verksamhet.

OMBYGGNAD OCH UNDERHÅLLSPLAN

Under året har de gamla aluminiumpartierna i entréerna bytts ut till nya ekportar. I trapphusen Blekingegatan 18 och Grindsgatan 37 har även svängdörrar satts in ovanför entrétrappan, likt de som ursprungligen suttit där. Aluminiumdörren till frisörsalongen har bytts ut mot en trädörr i samma utförande som övriga lokaldörrar. På den nedre gården (Blekingegatan 18/Grindsgatan 35) har en uteplats byggts i form av en träplattform. En upphandling av entreprenör för ommålning av samtliga fönster mot gården har påbörjats.

ÅRETS UNDERHÅLL

Löpande underhåll har under året utförts i normal omfattning.

HÄNDELSER UNDER ÅRET

En OVK-besiktning har genomförts under året.

Brf Ritaren 5 & 12 har enligt avtal gjort utlägg för en föreningsmedlems reparations- och förbättringskostnader vid arbete i dennes bostadsrättslägenhet. Föreningen har framställt krav på att få utläggerna reglerade. Eftersom parterna inte har kunnat komma överens i frågan, har föreningen ansökt om stämning i tingsrätten. Det går för närvarande inte att uttala sig om när tvisten kommer att avgöras.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Styrelsearvode har utbetalats motsvarande två basbelopp plus sociala avgifter.

EKONOMI

Föreningens kostnader ökade i jämförelse med året innan. År 2010 låg totalkostnaden på 3926 tkr i jämförelse med 2009, då den var 3466 tkr. Framförallt uppvärmnings- och snöröjningskostnaderna ökade kraftigt under året. Kostnaden för fjärrvärme ökade exempelvis från 867 tkr till 1117 tkr mellan åren.

Intäkterna ökade något och uppgick till 4005 tkr (3979 tkr år 2009). Årets resultat blev +79 tkr.

Föreningen satsade på nya portar för sammanlagt 549 tkr under 2010. Föreningen har tre lån hos SBAB på sammanlagt 12,6 mkr. Två av lånen som utgör ungefär hälften av lånesumman, har bundits till två respektive fem år. Resterande hälft är fortsatt rörlig. Vid årsskiftet hade föreningen likvida medel på 3,8 mkr på banken.

Investeringarna i fastigheten de senaste åren kommer att öka kostnaden för avskrivningar något framöver. Dessutom har taxeringsvärdet höjts från 77 mkr till 122 mkr, vilket ökar avsättningarna till underhållsfonden. Samtidigt planerar föreningen att sälja två hyresrätter och då amortera ned banklånen.

FRAMTIDA UTVECKLING

Under 2011 kommer föreningen att förbereda och påbörja renovering av föreningens två tvättstugor. Den entreprenör som anlitas kommer att planera de nya tvättstugorna i samarbete med föreningen för bästa prestanda. De nyaste maskinerna kommer att behållas samt kompletteras med ytterligare nya.

Utöver detta kan oförutsedda renoveringsbehov uppstå i fastigheten.

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Styrelsen föreslår att årets resultat enligt stadgarna balanseras i ny räkning.

Till stämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-	110 352
Avsättning till underhållsfond	-	365 742
Årets resultat		78 842
Balanserat resultat	-	<u>397 252</u>

Handwritten signature and initials
ME AM f

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
RITAREN 5 OCH 12
Org nr 769603-9333

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01-- 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01-- 2009-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter/hyror	1	4 002 403	3 975 113
Övriga intäkter		2 226	3 479
		<u>4 004 629</u>	<u>3 978 592</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparation och underhåll	2	-209 754	-160 193
Driftskostnader	3	-2 264 962	-1 685 236
Fastighetsskatt		-135 305	-145 931
Förvaltningskostnader	4	-418 341	-607 838
		<u>-3 028 362</u>	<u>-2 599 198</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		976 267	1 379 394
<i>Avskrivningar</i>			
Byggnad	5	-335 460	-335 460
Maskiner och inventarier	5	-28 158	-20 712
		<u>-363 618</u>	<u>-356 172</u>
Rörelseresultat efter avskrivningar		612 649	1 023 222
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter		40 678	30 486
Finansiella kostnader		-574 485	-535 882
		<u>-533 807</u>	<u>-505 396</u>
Resultat efter finansiella poster		78 842	517 826
<i>Skatt</i>			
Statlig skatt		0	-5 651
Årets resultat		78 842	512 175

Handwritten signature and initials
 ME AM 8

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
RITAREN 5 OCH 12
Org nr 769603-9333

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	37 347 656	37 683 116
Mark	5	26 361 000	26 361 000
Pågående projekt	5	11 564 008	11 024 278
Maskiner och inventarier	5	70 639	58 747
		<u>75 343 303</u>	<u>75 127 141</u>
Summa anläggningstillgångar		75 343 303	75 127 141
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	8 874
Kundfakturor		20 000	0
Skattefordran		12 238	436 608
Momsfordran		0	15 647
Övriga kortfristiga fordringar		9 807	212 803
Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt	6	126 302	126 076
		<u>168 347</u>	<u>800 008</u>
Kassa och bank	7	3 800 875	3 464 362
Summa omsättningstillgångar		3 969 222	4 264 370
SUMMA TILLGÅNGAR		79 312 525	79 391 511

AM
AM 8

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
RITAREN 5 OCH 12
Org nr 769603-9333**

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		56 906 168	56 484 218
Upplåtelser		9 030 105	8 627 055
		<u>65 936 273</u>	<u>65 111 273</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-110 351	-368 362
Årets resultat		78 842	512 175
		<u>-31 509</u>	<u>143 813</u>
Summa eget kapital		65 904 764	65 255 086
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån	8	12 506 844	12 598 416
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kort del av långa lån		85 076	78 580
Leverantörsskulder		618 451	598 873
Momsskuld		16 939	0
Övriga kortfristiga skulder		0	412 500
Förskottsbetalda hyror/årsavgifter		173 095	104 520
Upplupen kostnad och förutbetald intäkt	9	7 356	299 314
Upplupna sociala avgifter		0	22 622
Upplupen källskatt		0	21 600
		<u>900 917</u>	<u>1 538 009</u>
Summa skulder		13 407 761	14 136 425
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 312 525	79 391 511
Ställda panter m.m.			
Fastighetsinteckningar	10	22 000 000	22 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

MZ
C
A
8

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

RITAREN 5 OCH 12

Org nr 769603-9333

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade i jämförelse med föregående år

Värderingsprinciper mm

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

Fordringar/skulder

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan

	2010	2009
<i>Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar</i>		
Byggnad, anskaffningsvärde	0,5%	0,5%
Tak- och fasadrenovering	5,0%	5,0%

Not 1

Rörelsens intäkter

Hyror bostäder	332 091	350 030
Hyror lokaler	521 836	556 708
Hyror förråd	50 520	39 820
Hyror garage	175 260	184 080
Årsavgifter bostäder	2 920 896	3 084 923
Kabel-TV	0	1 470
Rabatter årsavgifter och hyror	0	-243 718
El-, Bränsletillägg	1 800	1 800
	<hr/>	<hr/>
	4 002 403	3 975 113

Not 2

Reparationer och underhåll

Reparation/underhåll byggnad	-25 980	-19 104
Reparation/underhåll lägenhet	0	1 765
Reparation/underhåll lokal	-4 899	-64 867
Reparation/underhåll portar & lås	-18 476	-5 246
Rep/underhåll tvättstuga	-5 315	0
Reparation/underhåll värme	-21 085	-8 094
Reparation/underhåll VVS	-15 213	0
Rep/underhåll el	-13 656	-24 257
Reparation/underhåll hissar	-74 616	-40 390
Reparation/underhåll gård/trädgård	-30 514	0
	<hr/>	<hr/>
	-209 754	-160 193

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**RITAREN 5 OCH 12**

Org nr 769603-9333

Not 3	2010	2009
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetskötsel inkl jour	-100 323	-59 074
Fastighetsstädning	-134 164	-112 232
Fastighetsstädning, extra	-84 058	-4 332
Obligatoriska besiktningar	0	-4 500
OVK	-72 240	0
Hissbesiktning	-4 881	-4 146
El	-255 505	-230 127
Elavgifter föreg år	63 576	0
Uppvärmning	-1 116 934	-867 428
Vatten och avlopp	-76 472	-76 867
Sophämtning/grovsopor	-159 979	-151 574
Snöröjning/sandning	-140 110	-12 252
Försäkring	-94 999	-96 743
Försäkringsskador/självrisker	-18 972	0
Kabel-TV, Bredband, Porttelefon	-37 896	-46 861
Förbrukningsinventarier	-9 306	-8 181
Förbrukningsmaterial och nycklar	-22 698	-10 918
	<hr/>	<hr/>
	-2 264 962	-1 685 235

Not 4

<i>Förvaltningskostnader</i>		
Rep/underh inv/maskiner	-7042	0
Portokostnader	-734	-452
Styrelsearvode	-86 050	-80 950
Soc avg styrelsearvode	-22 465	-25 764
Revisionsarvode	-27 195	-22 740
Kameral förvaltning	-104 841	-104 676
Extra kameral förvaltning	-2 934	-2 589
Stämmokostnader	-1 000	-3 176
Övriga adm kostnader	-4 140	-5 379
Föreningsomkostnader	-5 342	-10 334
Hemsida	-1 001	-1 096
Konsultkostnader	-45 706	-97 498
Energideklaration	0	-18 043
Lgh-register Lantmäteriet	-6 938	0
Ekonomisk plan	0	-135 678
Bank och postgiro avgifter	-5 474	-7 743
Advokatkostnader	-62 210	-28 463
Övriga externa tjänster	-681	-16 476
Mäklararvode	0	-41 000
Serviceavgift branschorganisationer	-6 463	-5 781
Utbildning	-28 125	0
	<hr/>	<hr/>
	-418 341	-607 838

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**RITAREN 5 OCH 12**

Org nr 769603-9333

Not 5	2010	2009
<i>Byggnad</i>		
Anskaffningsvärde	40 057 414	40 057 414
Ack avskrivning enl plan	-2 374 298	-2 038 838
Årets avskrivning	-335 460	-335 460
Bokfört värde	<u>37 347 656</u>	<u>37 683 116</u>
Mark	26 361 000	26 361 000
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnad	54 442 000	36 478 000
Mark	67 472 000	40 732 000
Totalt	<u>121 914 000</u>	<u>77 210 000</u>
<i>Pågående projekt</i>		
Tak- och fasadrenovering	3 273 415	3 273 415
Trapphus/källare	3 216 050	3 069 048
Inredning vindar	2 061 932	1 988 642
Gård	1 537 657	1 537 657
Undercentral	66 732	66 732
Ianspråkstagande av rep.fond	-66 732	0
Lägenhet 757 vattenskada/altan	748 741	748 741
Lägenhet 757	152 610	152 610
Ventilation	187 433	187 433
Ianspråkstagande av rep.fond	-187 433	0
Portar 2010	548 853	0
Fönsterrenovering 2010	24 750	0
	<u>11 564 008</u>	<u>11 024 278</u>
<i>Maskiner och inventarier</i>		
Anskaffningsvärde	115 910	112 272
Årets anskaffning	40 050	3 638
Ack avskrivningar	-57 163	-36 451
Årets avskrivning	-28 158	-20 712
	<u>70 639</u>	<u>58 747</u>
Not 6		
<i>Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt</i>		
Upplupna räntebidrag	550	945
Tomträttsavgäld	81 775	81 775
If - fastighetsförsäkring	30 349	29 859
Frubo AB	8 723	8 723
Com Hem	4 905	4 774
	<u>126 302</u>	<u>126 076</u>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**RITAREN 5 OCH 12**

Org nr 769603-9333

Not 7	2010	2009
<i>Kassa och bank</i>		
Postgiro	38 991	228 914
ÖEB 1312-01-03152, bev. kredit 2 mkr	3 761 883	3 235 448
	<u>3 800 874</u>	<u>3 464 362</u>

Not 8*Långfristiga skulder*

SBAB 12738951	6 053 960	6 096 498
SBAB 12739192	2 483 000	2 483 000
SBAB 12739265	4 054 960	4 097 498
Kort del av långa lån	-85 076	-78 580
	<u>12 506 844</u>	<u>12 598 416</u>

	Aktuell räntesats	Löptid	Amortering 2010
SBAB 12738951	2,52%	rörlig	42 538
SBAB 12739192	3,67%	2015-08-14	0
SBAB 12739265	2,75%	2012-08-14	42 538
			<u>85 076</u>

Not 9*Upplupen kostnad och förutbetald intäkt*

Fortum el	2 981	7 840
Styrelsearvode	0	13 142
Revisionsarvode	4 375	3 094
PG/BG-avgifter	0	1 215
Gärde Wesslau Advokatbyrå	0	31 763
Rabatt årsavgift bostadsrätt	0	242 260
	<u>7 356</u>	<u>299 314</u>

Not 10

Fastighetsinteckningar

Ritaren 5

ÖEB 5 700 000 inom 5 700 000

Ritaren 12


SBAB 16 300 000 inom 16 300 000

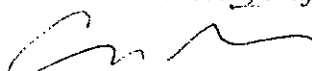
103
C
M


BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**RITAREN 5 OCH 12****ORG NR 769603-9333****Not 11***Förändringar av eget kapital*


	Insatser	Upplåtelse	Underhålls- fond	Balanserat Resultat	Årets Resultat
Ingående kapital enligt fastställd balansräkning	56 484 218	8 627 055	0	-368 362	512 175
Upplåtelse av lägenheter	421 950	403 050			
Resultatdisp enl stämmobeslut				512 175	-512 175
Extra avsättning till fond enl stämmobeslut			22 535	-22 535	
Avsättning till fond enl stämmobeslut			231 630	-231 630	
I anspråktagande av fond Undercentral			-66 732		
I anspråktagande av fond Ventilation			-187 433		
Årets resultat					78 842
Belopp vid årets slut	56 906 168	9 030 105	0	-110 351	78 842

Stockholm 2011-



Anette Henriksson, *ordförande*

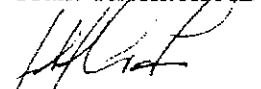
Christof Müller


Stefan Modig

Michael Zucker

Vår revisionsberättelse har avgivits 2011- 04-28.

Grant Thornton AB



Perolof Andersson, *auktoriserad revisor*

Per Aldskogius, *internrevisor*
Yngve Carlsson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Ritaren 5 och 12

Org.nr 769603-9333

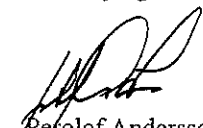
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Ritaren 5 och 12 för räkenskapsåret 2010-01-01 – 2010-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 de upprättat årsredovisningen samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 vår revision ger oss rimlig grund för våra 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.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping och Stockholm den 28 april 2011



Per-Åke Andersson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB



Yngve Karlsson