

ÅRSREDOVISNING

för

BRF RINGBLOMMAN 1

Org. nr. 769605-0488

ÅR 2008

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2008-01-01-2008-12-31.**

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkningar	5
- balansräkningar	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9
- underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Halmen 1 i Stockholms kommun.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie:

Henrik Liljeqvist	Ordförande
Kjell Ekeblom	Kassör
Martha Strojwas	Sekreterare
Mats Edenius	
Robert Malmkvist	

Suppleanter:

Bella Linde
Dan Andersson
Malin Myrin
Sofie Lundström

Revisorer har varit:

Ordinarie:	Jan-Ove Brandt, KPMG Bohlins AB	Auktoriserad revisor
------------	------------------------------------	----------------------

Suppleanter:	KPMG Bohlins AB
--------------	-----------------

Valberedning:

Ola Nyman	Sammanställande
Gunnar Ståhl	
Jan Winberg	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls 2008-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda styrelsemöten.

Föreningens fastighet innefattar 59 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt.
Total boarea 6 064 kvm.
Dessutom finns 2 lokaler, hyresrätter med en yta på 284 kvm.

Under året har 6 (f.å 8) bostadsrätter överlåtit. Antal medlemmar är 90 (f.å 92).

Brf Ringblomman 1

769605-0488

Fastighet

Fastighetsbeteckning: Halmen 1, Stockholms kommun.

Värdeår: 2002

Byggnadsår: 2002

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	152 590 000	152 590 000
Varav byggnader:	102 600 000	102 600 000
Varav mark:	49 990 000	49 990 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Förvaltning

Avtal har förelegat med NKG Bygg- och Fastighetskonsult AB om teknisk förvaltning.

Dessutom finns avtal med Leric Consulting AB om städning, med Kone Hissar AB om hisservice, med Söderlås AB om låssystemet med Com Hem om kabel-TV tjänster och med Bredbandsbolaget om bredbandstjänster.

Föreningen har ett 3-årsavtal med bredbandsbolaget med start 2006-05-01 samt ett 4-årsavtal med Com Hem med start 2006-06-30.

Car Park AB har avtal om parkeringsövervakningen.

Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB har på styrelsens uppdrag handlagt den ekonomiska förvaltningen.

Ekonomi

Med anledning av föreningens goda såväl ekonomiska som likvida situation har styrelsen beslutat att från och med oktober 2007 till och med december 2008 ha 15 st avgiftsfria månader. Från och med januari 2009 har avgifterna återinförts till samma nivåer som september 2007.

Den 12 november 2008 har samtliga föreningens lån omplacerats i Östgöta Enskilda Bank. Beträffande de nya lånevillkoren se notapparaten, not 15.

Brf Ringblomman 1
769605-0488

Flerårsjämförelse

	2008	2007	2006	2005	2004
Nettoomsättning	1 562 693	3 473 116	4 293 498	9 074 119	4 732 507
Res. efter finansiella poster	-3 192 966	-477 923	809 099	5 271 573	552 238
Balansomslutning	216 242 557	219 591 191	219 974 155	221 379 307	216 507 431
Soliditet i %	72,4	72,8	72,9	72,9	72,4
Kassalikviditet i %	614	857	1040	713	459
Årsavgift i kr per kvm	506	506	595	595	627

Årets resultat har belastats med 3 068 544 kr avseende avgiftsfria månader, se vidare under punkten ekonomi i förvaltningsberättelsen.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

balanserad vinst	3 183 052
årets förlust	-3 268 288
	<hr/>
	-85 236
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	182 000
i ny räkning överföres	-267 236
	<hr/>
	-85 236

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Brf Ringblomman 1
769605-0488

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2008	2007
	Vatten	76 119	129
	El	191 595	76 311
	Bredbandsanslutning	116 820	116 160
	Överlåtelse- & pantavgifter	14 690	9 514
	Indrivningskostnader	0	1 482
	Övriga intäkter	32 196	96 199
		431 420	299 795
Not 3	Fastighetsskötsel	2008	2007
	Fastighetsskötsel,	54 506	40 236
	Städ	131 489	139 299
	Hiss service	74 948	71 672
	Markskötsel	3 349	681
	Maskinsopning garage.	0	3 720
	Förbrukningsmaterial	7 534	19 296
		271 826	274 904
Not 4	Reparationskostnader	2008	2007
	Reparation byggnader	53 258	53 188
	Reparation hiss	0	3 051
	Reparation tvättstuga	3 766	3 930
	Reparation installationer	44 511	87 242
	Reparation värmeinstallationer	1 209	8 071
	Övriga reparationer	170	0
		102 914	155 482
Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2008	2007
	El	584 332	460 728
	Fjärrvärme	587 573	595 988
	*) Vatten	66 118	77 000
	Sophämtning	67 164	62 624
		1 305 187	1 196 340
Not 6	Övriga driftkostnader	2008	2007
	Fastighetsförsäkringar	32 481	29 747
	Kabel-TV	59 100	55 826
	Bredband	118 128	118 222
	Webbhotel	0	2 812
		209 709	206 607

RESULTATRÄKNING

	Not	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 131 273	3 173 321
Övriga rörelseintäkter	2	431 420	299 795
		1 562 693	3 473 116
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-271 826	-274 904
Reparationer	4	-102 914	-155 482
Underhåll		0	-18 961
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-1 305 187	-1 196 340
Övriga driftkostnader	6	-209 709	-206 607
Fastighetsskatt	7	-121 300	-85 900
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-256 535	-107 853
Personalkostnader	9	-23 921	-80 522
Rörelseresultat före avskrivningar		-728 699	1 346 549
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-350 557	-350 556
Rörelseresultat		-1 079 256	995 993
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		284 486	288 743
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 716 505	-2 283 260
Räntesubventioner	10	318 309	520 601
Resultat efter finansiella poster		-3 192 966	-477 923
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-3 192 966	-477 923
Skatter		-75 322	-80 889
Årets resultat		-3 268 288	-558 812

BALANSRÄKNING Not 2008-12-31 2007-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	210 379 349	210 723 709
Maskiner, inventarier och installationer	12	18 589	24 786
Summa anläggningstillgångar		210 397 938	210 748 495

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 140	19 984
Skattefordringar		0	642 730
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	243 956	134 020
		247 095	796 734

Kassa och bank	17	5 597 524	8 045 962
----------------	----	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		5 844 619	8 842 696
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		216 242 557	219 591 191
-------------------------	--	--------------------	--------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	14		
---------------------	----	--	--

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		155 650 000	155 650 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll		1 021 194	839 194
		156 671 194	156 489 194

Ansamlad förlust

Balanserad vinst eller förlust		3 183 052	3 923 865
Årets resultat		-3 268 288	-558 812
		-85 236	3 365 053

Summa eget kapital		156 585 958	159 854 247
---------------------------	--	--------------------	--------------------

7

BALANSRÄKNING	Not	2008-12-31	2007-12-31
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	58 705 000	58 705 000
Summa långfristiga skulder		58 705 000	58 705 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		245 164	165 756
Skatteskulder		141 740	0
Övriga kortfristiga skulder		33 996	53 746
Förskott från medlemmar		282 623	79 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	248 075	733 252
Summa kortfristiga skulder		951 598	1 031 944
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		216 242 557	219 591 191
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		59 200 000	59 200 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 192 966	-477 923
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		350 557	350 556
Betald skatt		-75 322	-80 889
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-2 917 731	-208 256
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		549 638	-491 503
Förändring av kortfristiga skulder		-80 346	175 848
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 448 439	-523 911
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-30 982
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-30 982
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	0
Årets kassaflöde		-2 448 439	-554 893
Likvida medel vid årets början		8 045 962	8 600 855
Likvida medel vid årets slut	17	5 597 523	8 045 962

70

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningsprocent tillämpas: Byggnader 0,25% (0,25%)

Byggnadsinventarier 20%

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Inkomstskatt

Från och med 2007 är schablonbeskattningen av privatbostadsföretag avskaffad. Dock finns beskattning av kapitalinkomster kvar. Föreningen beskattas för skattepliktiga kapitalintäkter plus överskott från annan verksamhet än fastighetsförvaltning med avdrag för avdragsgilla kapitalkostnader (dock ej räntekostnader på lån i fastigheten), underskott från annan verksamhet än fastighetsförvaltning och outnyttjat underskott från tidigare år. Föreningens taxerade överskott uppgick vid årets slut till 269 tkr.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror samt övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2008	2007
	Årsavgifter bostäder	3 068 544	3 070 549
*	Avgiftsbortfall, bostäder	-3 068 544	-1 022 848
	Hysesintäkter lokaler	611 790	588 820
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	519 483	536 800
		1 131 273	3 173 321



* Avser avgiftsfria månader, se vidare i förvaltningsberättelsen.

Brf Ringblomman 1
769605-0488

Not 7	Fastighetsskatt	2008	2007
	Fastighetsskatt bostäder	35 400	0
	Fastighetsskatt lokaler	85 900	85 900
		121 300	85 900
Not 8	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2008	2007
	Förbrukningsinventarier	6 688	4 129
	Telekommunikation	3 119	1 950
	Indrivningskostnader	249	1 357
	Revisionsarvode	19 468	19 840
	Arvode ekonomisk förvaltning	58 980	57 428
	Medlemsavgift organisationer	5 280	5 280
	Advokat- & rättegångskostnader	29 930	0
	Övriga externa tjänster	36 611	1 672
	Övriga omkostnader	96 210	16 197
		256 535	107 853
Arvode och kostnadsersättning för revisionen		2008	2007
	<i>KPMG Bohlins AB</i>		
	Revisionsuppdrag	19 468	19 840
		19 468	19 840
Not 9	Anställda och personalkostnader		
Löner, ersättningar och sociala kostnader		2008	2007
	Arvoden till styrelsen	18 750	60 000
	Övriga ersättningar	0	72
	Arbetsgivaravgifter	5 171	20 450
		23 921	80 522
	Medeltal anställda		
	Män	0	0
	Kvinnor	0	0

Not 10 Räntesubventioner

Räntesubvention avser bidrag enligt förordningen SFS 1992:0986 om statlig bostadsbyggnadssubvention. Bidragsandel för hyres- och bostadsrättshus, 20%. Subventionsräntan är 4,20% för innevarande 5-års period omsättning 2012-04-10. Enligt Riksdagsbeslut december 2006 kommer dock räntesubventionen att fasas ut under perioden 2007-2011 genom successiv avtrappning av bidragsandelen.

80

Brf Ringblomman 1
769605-0488

Not 11 Byggnader och mark	2008	2007
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	137 933 132	137 933 132
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	137 933 132	137 933 132
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 886 800	-1 542 440
Årets avskrivningar	-344 360	-344 360
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 231 160	-1 886 800
Mark		
Ingående markvärde	74 677 377	74 677 377
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 677 377	74 677 377
Utgående planenligt restvärde	210 379 349	210 723 709
Taxeringsvärden byggnader	102 600 000	102 600 000
Taxeringsvärden mark	49 990 000	49 990 000
	152 590 000	152 590 000
Not 12 Maskiner, inventarier och installationer	2008	2007
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	986 382	955 400
Årets anskaffningsvärde	0	30 982
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	986 382	986 382
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-961 596	-955 400
Årets avskrivning	-6 197	-6 196
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-967 793	-961 596
Utgående planenligt restvärde	18 589	24 786

8

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2008	2007
TV-avgift	15 646	14 775
Bredband m.m.	0	19 716
Försäkring	39 448	2 506
Förvaltningsarvode	15 332	14 745
Telefon	722	460
Övriga drift- och förvaltningskostnader	13 713	11 652
Städ	0	9 367
Vatten	4 510	0
Bredband	19 928	0
Upplupet räntebidrag	34 484	49 262
Upplupna ränteintäkter	100 173	0
Upplupna intäkter	0	11 537
	243 956	134 020

Not 14 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång		Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	155 650 000		0	155 650 000
Reserv för framtida fastighetsunderhåll	0		0	0
Balanserat resultat	839 194	*)	182 000	1 021 194
Resultat föregående år	3 923 865		-740 812	3 183 052
Årets resultat	-558 812		558 812	0
	0		-3 268 288	-3 268 288

*) Enligt stämmobeslut.

Not 15 Skulder till kreditinstitut	2008	2007
Swedbank AB, 4,157%, rörlig ränta	0	20 000 000
Swedbank AB, 4,157%, rörlig ränta	0	20 000 000
Swedbank AB, 4,157%, rörlig ränta	0	18 705 000
Östgöta Enskilda Bank, 2,913%, rörlig ränta	58 705 000	0
	58 705 000	58 705 000

Samtliga lån omplacerades hos Östgöta Enskilda Bank per 2008-11-12.

Lånen är amorteringsfria. Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till 58 705 tkr.

9


Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2008	2007
	Räntekostnader	6 166	415 767
	Styrelsearvode	60 000	101 250
	Arbetgivaravgifter/löneskatt	18 852	32 825
	Revisionsarvode	20 000	20 000
	Fjärrvärme	75 554	80 673
	Diverse kostnader	0	1 240
	El	64 578	57 382
	Sophantering	2 925	3 882
	Reparation	0	20 233
		248 075	733 252
Not 17	Likvida medel	2008	2007
	Kortfristiga placeringar(Specialinlåning)	4 000 000	6 653 289
	Kassa och bank (transaktionskonton)	1 597 524	1 392 673
	Summa	5 597 524	8 045 962
	Räntor		
	Under perioden betald ränta	3 118 343	1 922 563
	Under perioden erhållen ränta	195 850	349 142

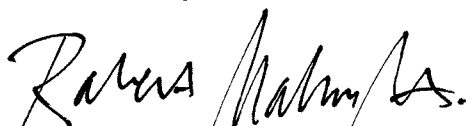
Stockholm 2009-05-24


Henrik Liljeqvist

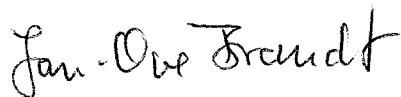

Kjell Ekeblom


Martha Strojwas


Mats Edenius


Robert Malmkvist

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 maj 2009



Jan-Ove Brandt, KPMG Bohlins AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ringblomman 1

Org nr 769605-0488

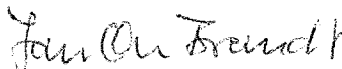
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Ringblomman 1 för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 min revision ger mig rimlig grund för mina 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.

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

Stockholm den 25 maj 2009



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor