

# ÅRSREDOVISNING

för

**BRF RINGBLOMMAN 1**

Org. nr. 769605-0488

**ÅR 2003**

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET  
2003-01-01-2003-12-31.**

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkningar	5
- balansräkningar	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9
- underskrifter	13

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Halmen 1 i Stockholms kommun.

### Styrelsen har haft följande sammansättning:

#### Ordinarie:

Eva Kaijser	Ordförande
Malin Myrin	Kassör
Mari Månsson	Sekreterare
Jan Winberg	
Johan Åsard	

#### Suppleanter:

Thomas Lundmark  
Bert Nordberg  
Mats Edinius

### Revisorer har varit:

Ordinarie:	Marianne Wester	Godkänd revisor
Suppleanter:	Jan-Ove Brandt	Auktoriserad revisor

### Valberedning:

Annika Burman  
Ingrid Kaijser  
Inga Medin-Stein

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls 2003-05-27 och extra föreningsstämma 2003-06-03. På extra stämman föredrogs olika förslag till förlikning med Skanska Sverige AB. Stämman beslöt om ett alternativ som styrelsen fick i uppdrag att slutföra.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 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 7) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar är 92 (f.å 95).

## **Fastighet**

Fastighetsbeteckning: Halmen 1, Stockholms kommun.

Värdeår: 2002

Byggnadsår: 2002

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	116 344 000	99 049 000
Varav byggnader:	89 712 000	74 260 000
Varav mark:	26 632 000	24 789 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Sakförsäkringar.

## **Förvaltning**

Styrelsen har uppdragit åt Skanska Direkt att sköta den tekniska förvaltningen.

Avtal har förelegat med Fastighetsägarna Stockholm AB om städning av fastigheten. Sedan mars 2004 har styrelsen slutit eget avtal med städfirman Leric Consulting AB. Med Com Hem finns avtal om kabel-TV tjänster, med Utfors om bredband. I mars 2004 tog Bredbandsbolaget över efter Utfors. Lägenhetsinnehavare betalar från och med mars 2004 själva abonnemangsavgift för bredband samt tecknar eget avtal med Bredbandsbolaget. Med Svenska Infobyte finns avtal om webbplats och med e2HOMe om info tjänster samt med Digikom om tele- och kommunikationstjänster.

Sedan januari 2004 pågår samtal med e2Home om kostnader för och fortsättning av det så kallade "smart living" systemet.

Car Park AB har avtal om parkeringsövervakningen.

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

Twisten med Skanska Sverige AB har lösts och parterna har undertecknat ett förlikningsavtal innebärande för föreningen bl a en viss ekonomisk ersättning. Delar av den ersättningen har använts till tre avgiftsfria månader som kompensation för vissa olägenheter under den första tiden efter inflyttning. En del har användts att minska anskaffningsvärdet på fastigheten.

## **Ekonomi**

Året resultat blev bättre än budget/ekonomisk plan främst p g a lägre förbrukningsavgifter, ränteutgifter samt lägre räntekostnader på det rörliga lånet.

Fr o m jan 2004 debiteras medlemmarna för sin vattenförbrukning. Samtidigt sänks årsavgifterna med 5% varav 2,23% avser reducering för vattendebiteringen.

	Årets	Föreg. år
Föreningens skattemässiga förmögenhetsvärde	58 907 131	1 371 623

Förmögenhetsvärdet fördelas på medlemmen enligt inbetalda insatser. )

**Förslag till resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	636 937
årets vinst	<u>273 607</u>
	<b>910 544</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	<u>910 544</u>
	<b>910 544</b>

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

## RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2003-01-01 2003-12-31	2002-01-01 2002-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	1	3 781 407	2 855 768
Övriga rörelseintäkter	2	1 313 464	496 294
		<b>5 094 871</b>	<b>3 352 062</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetsskötsel	3	-226 655	-57 801
Reparationer	4	-108 168	-17 188
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-1 066 347	-693 458
Övriga driftkostnader	6	-72 266	-42 770
Fastighetsskatt	7	-92 440	-8 492
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-298 418	-94 874
Personalkostnader	9	-13 000	-40 000
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>3 217 577</b>	<b>2 397 479</b>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-344 360	-165 000
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 873 217</b>	<b>2 232 479</b>
<b>Finansiella intäkter &amp; kostnader</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		113 391	60 325
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 049 355	-1 986 372
Räntesubventioner	10	937 267	567 567
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>874 520</b>	<b>873 999</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Avsättning till föreningens reparationsfond	14	-182 000	-111 194
<b>Resultat före skatt</b>		<b>692 520</b>	<b>762 805</b>
Skatter		-418 913	-125 868
<b>Årets resultat</b>		<b>273 607</b>	<b>636 937</b>

**BALANSRÄKNINGAR**

Not

2003-12-31

2002-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

11

212 101 149

213 835 000

**Summa anläggningstillgångar**

**212 101 149**

**213 835 000**

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Hyses- och avgiftsfordringar

9 791

0

Kundfordringar

6 600

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12

175 332

164 770

**191 723**

**164 770**

Kassa och bank

4 395 555

3 852 455

**Summa omsättningstillgångar**

**4 587 278**

**4 017 225**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**216 688 427**

**217 852 225**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

13

**Bundet eget kapital**

Inbetalda insatser

155 650 000

155 650 000

**155 650 000**

**155 650 000**

**Fritt eget kapital**

Balanserad vinst eller förlust

636 937

0

Årets resultat

273 607

636 937

**910 544**

**636 937**

**Summa eget kapital**

**156 560 544**

**156 286 937**

<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	Not	2003-12-31	2002-12-31
<b>Avsättningar</b>			
Föreningens reparationsfond	14	293 194	111 194
<b>Summa avsättningar</b>		<b>293 194</b>	<b>111 194</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	58 705 000	58 705 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>58 705 000</b>	<b>58 705 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		0	330 000
Leverantörsskulder		219 861	140 170
Skatteskulder		278 968	654 765
Övriga kortfristiga skulder		48 979	1 039 141
Förskott från medlemmar		311 665	253 868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	270 216	331 150
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 129 689</b>	<b>2 749 094</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>216 688 427</b>	<b>217 852 225</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>För egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckningar		59 200 000	59 200 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga ↘

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2003-01-01 2003-12-31	2002-01-01 2002-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		874 520	873 999
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		344 360	165 000
Betald skatt		-735 448	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>483 432</b>	<b>1 038 999</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-26 953	-164 770
Förändring av kortfristiga skulder		-1 302 870	-97 497 476
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-846 391</b>	<b>-96 623 247</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-116 322 623
Nedsättning entreprenadsumma		1 389 491	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>1 389 491</b>	<b>-116 322 623</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amorteringar		0	-165 000
Inbetalda insatser			155 650 000
Upptagna nya lån			59 200 000
		0	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>214 685 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>543 100</b>	<b>1 739 130</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>3 852 455</b>	<b>2 113 325</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	17	<b>4 395 555</b>	<b>3 852 455</b>



## 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 ekonomiska livslängden.

Följande avskrivningsprocent tillämpas: Byggnader 0,25%

Förra året tillämpades principen att avskrivning på byggnad skulle motsvara gjorda amorteringar.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

#### Inkomstskatt

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet och med tillägg/avdrag för finansiella poster (samt ev tomträttsavgäld). Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 28%.

Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll sker enligt stadgarna senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvm.

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2003	2002
	Årsavgifter bostäder	3 800 076	2 307 079
	Avgiftsbortfall, bostäder	-950 019	0
	Hysesintäkter lokaler	410 650	244 383
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	520 700	304 306
		<b>3 781 407</b>	<b>2 855 768</b>
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2003	2002
	El	169 248	102 443
	Överlåtelse- & pantavgifter	3 457	0
	Indrivningskostnader	534	0
	Ersättning Skanska	1 110 509	0
	Övriga intäkter	29 716	393 851
		<b>1 313 464</b>	<b>496 294</b>

<b>Not 3</b>	<b>Fastighetsskötsel</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>
	Fastighetsskötsel enligt avtal	112 298	15 995
	Städ	88 774	40 524
	Hiss service	11 000	0
	Markskötsel	593	0
	Maskinsopning garage.	5 940	0
	Förbrukningsmaterial	8 050	1 282
		<b>226 655</b>	<b>57 801</b>
<b>Not 4</b>	<b>Reparationskostnader</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>
	Reparation byggnader	12 236	11 475
	Reparation hiss	4 950	0
	Reparation installationer	67 465	0
	Reparation värmeinstallationer	10 700	0
	Övriga reparationer	12 817	5 713
		<b>108 168</b>	<b>17 188</b>
<b>Not 5</b>	<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>
	El	439 900	256 320
	Fjärrvärme	485 317	306 570
	Vatten	97 197	98 978
	Sophämtning	43 933	31 590
		<b>1 066 347</b>	<b>693 458</b>
<b>Not 6</b>	<b>Övriga driftkostnader</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>
	Fastighetsförsäkringar	29 302	17 710
	Kabel-TV	42 964	25 060
		<b>72 266</b>	<b>42 770</b>
<b>Not 7</b>	<b>Fastighetsskatt</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>
	Fastighetsskatt bostäder	0	0
	Fastighetsskatt lokaler	92 440	8 492
		<b>92 440</b>	<b>8 492</b>
<b>Not 8</b>	<b>Övriga förvaltning- och rörelsekostnader</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>
	Förbrukningsinventarier	14 558	4 613
	Telekommunikation	2 030	1 508
	Indrivningskostnader	533	0
	Revisionsarvode	18 500	7 942
	Arvode ekonomisk förvaltning	55 430	33 014
	Medlemsavgift organisationer	4 171	0
	Advokat- & rättegångskostnader	182 582	42 001
	Övriga externa tjänster	2 344	0
	Övriga omkostnader	18 270	5 796
		<b>298 418</b>	<b>94 874</b>

<b>Arvode och kostnadsersättning för revisionen</b>		<b>2003</b>	<b>2002</b>
<i>KPMG Bohlins AB</i>			
Revisionsuppdrag		18 500	7 942
		<b>18 500</b>	<b>7 942</b>
<b>Not 9</b>	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
<b>Löner, ersättningar och sociala kostnader</b>		<b>2003</b>	<b>2002</b>
Arvoden och löner till styrelsen		10 000	30 000
Arbetsgivaravgifter		3 000	10 000
		<b>13 000</b>	<b>40 000</b>
Medeltal anställda			
	Män	0	0
	Kvinnor	0	0
<b>Not 10</b>	<b>Räntesubventioner</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>
Räntesubvention avser bidrag enligt förordningen SFS 1992:0986 om statlig bostadsbyggnadssubvention. Bidragsandel för hyres- och bostadsrättshus, 30%. Subventionsräntan är 5,84% för innevarande 5-års period. Nästa ränteförändring 2007-04-10.			
<b>Not 11</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>			
Ingående anskaffningsvärde		139 322 623	23 000 000
Pågående nybyggnation		0	116 322 623
Nesättning entreprenadsumman		-1 389 491	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>137 933 132</b>	<b>139 322 623</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>			
Ingående avskrivningar		-165 000	0
Årets avskrivningar		-344 360	-165 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>		<b>-509 360</b>	<b>-165 000</b>
<b>Mark</b>			
Ingående markvärde		74 677 377	74 677 377
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>74 677 377</b>	<b>74 677 377</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>		<b>212 101 149</b>	<b>213 835 000</b>
Taxeringsvärden byggnader		89 712 000	74 260 000
Taxeringsvärden mark		26 632 000	24 789 000
		<b>116 344 000</b>	<b>99 049 000</b>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2003	2002
Tv-avgift	11 285	10 784
Försäkring	36 508	31 965
Förvaltningsarvode	13 997	13 934
Vattenavräkning	7 789	
Övriga drift- och förvaltningskostnader	3 891	3 484
Upplupet räntebidrag	101 537	101 537
Upplupen ränteintäkt	325	3 066
	<b>175 332</b>	<b>164 770</b>

Not 13 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	155 650 000	0	155 650 000
Balanserat resultat	0	636 937	636 937
Resultat föregående år	636 937	-636 937	0
Årets resultat	0	273 607	273 607

Not 14 Föreningens reparationsfond	2003	2002
Ingående balans	111 194	0
Årets ordinarie avsättning	182 000	111 194
	<b>293 194</b>	<b>111 194</b>

Not 15 Skulder till kreditinstitut	2003	2002
Stadshypotek, 6,21%, omsättning 2007-03-30	16 000 000	16 000 000
Stadshypotek, 5,99%, omsättning 2005-03-30	10 600 000	10 600 000
Stadshypotek, 6,12%, omsättning 2006-03-30	10 600 000	10 600 000
Stadshypotek, 3,11%, rörligt	21 505 000	21 835 000
Nästa års amortering	0	-330 000
	<b>58 705 000</b>	<b>58 705 000</b>

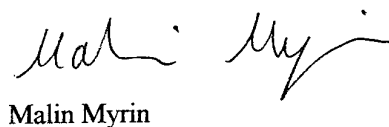
Årets amortering uppgår till 330 tkr. Fr o m 2004 är lånen amorteringsfria.  
årligen. Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till 58 705 tkr.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2003	2002
Räntekostnader	55 734	74 323
Styrelsearvode	53 000	40 000
Revisionsarvode	16 000	13 000
Fjärrvärme	59 831	135 072
Vatten		7 244
Sophantering	2 324	1 474
El	83 327	60 037

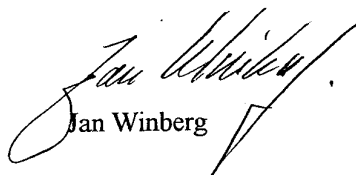
	270 216	331 150
<b>Not 17 Likvida medel</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>
Kortfristiga placeringar(Specialinlåning)	2 090 260	2 021 857
<b>Likvida medel</b>		
Kassa och bank	2 305 295	1 830 598
<b>Räntor</b>		
Under perioden betald ränta	3 045 562	1 985 643
Under perioden erhållen ränta	113 391	60 325

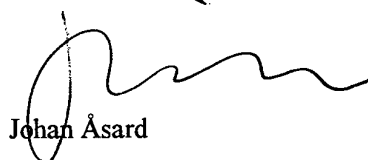
Stockholm 2004-04-22

  
Eva Kaijser

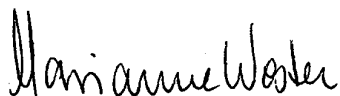
  
Malin Myrin

  
Mari Månsson

  
Jan Winberg

  
Johan Åsard

Min revisionsberättelse har avgivits den 7 maj 2004

  
Marianne Wester  
Godkänd revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ringblomman

Org nr 769605-0488

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Ringblomman för år 2003. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig 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 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 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 därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Stockholm den 7 maj 2004



Marianne Wester  
Godkänd revisor