

# ÅRSREDOVISNING

för

**BRF RINGBLOMMAN 1**

Org. nr. 769605-0488

**ÅR 2004**

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET  
2004-01-01-2004-12-31.**

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
- 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 Lilljeqvist	Ordförande
Kjell Ekeblom	Kassör
Martha Strojwas	Sekreterare
Ola Nyman	Informationsansvarig
Thomas Weigle	

#### **Suppleanter:**

Eva Kaijser  
Malin Myrin  
Mari Månsson  
Johan Åsard

### **Revisorer har varit:**

Ordinarie:	KPMG Bohlins AB
Suppleanter:	KPMG Bohlins AB

### **Valberedning:**

Lena Ek  
Ingrid Kaijser  
Jan Winberg

### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämman hölls 2004-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 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 8 (f.å 6) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar är 93 (f.å 92).

76

## Brf Ringblomman 1

769605-0488

### Fastighet

Fastighetsbeteckning: Halmen 1, Stockholms kommun.

Värdeår: 2002

Byggnadsår: 2002

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	136 386 000	116 344 000
Varav byggnader:	95 000 000	89 712 000
Varav mark:	41 386 000	26 632 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkringar.

### Förvaltning

Avtal har förelegat med Reinhold Bygg AB om teknisk förvaltning. Ett nytt avtal har tecknats med NKG Bygg- och Fastighetskonsult AB att gälla fr o m november 2004. Dessutom finns avtal med Leric Consulting AB om städning, med Com Hem om kabel-TV tjänster, med Bredbandsbolaget om bredband, med e2Home om info tjänster samt med Digikom om webbhotel.

Car Park AB har avtal om parkeringsövervakningen.

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

### Ekonomi

Årets resultat blev c:a 300 tkr lägre än budgeterat. De positiva avvikelser finns på elkostnader och finansnetto och de negativa främst på skattesidan och då både fastighetsskatten och schablonskatten. De höjda skatterna beror på en kraftig ökning av fastighetens taxeringsvärde.

Enligt styrelsens bedömning har föreningen dock en god ekonomi och det beslöts därför om en avgiftsfri månad som belastade resultatet för 2004.


	Årets	Föreg. år
Föreningens skattemässiga förmögenhetsvärde	81 058 589	58 907 131

Förmögenhetsvärdet fördelas på medlemmarna enligt inbetalda insatser.

**Förslag till resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	910 544
årets förlust	-85 470
	<hr/>
	<b>825 074</b>
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	182 000
i ny räkning överföres	643 074
	<hr/>
	<b>825 074</b>

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

**RESULTATRÄKNINGAR**

	Not	2004-01-01 2004-12-31	2003-01-01 2003-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	4 389 444	3 781 407
Övriga rörelseintäkter	2	343 063	1 313 464
		<b>4 732 507</b>	<b>5 094 871</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel	3	-284 526	-226 655
Reparationer	4	-147 220	-108 167
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-1 146 260	-1 066 347
Övriga driftkostnader	6	-78 828	-72 266
Fastighetsskatt	7	-103 860	-92 440
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-212 572	-298 419
Personalkostnader	9	-51 062	-13 000
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>2 708 179</b>	<b>3 217 577</b>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-344 360	-344 360
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 363 819</b>	<b>2 873 217</b>
<b>Finansiella intäkter &amp; kostnader</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		75 168	113 391
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 824 017	-3 049 355
Räntesubventioner	10	937 268	937 267
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>552 238</b>	<b>874 520</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Avsättning till föreningens reparationsfond	14	0	-182 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>552 238</b>	<b>692 520</b>
Skatter		-637 708	-418 913
<b>Årets resultat</b>		<b>-85 470</b>	<b>273 607</b>

<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	211 756 789	212 101 149
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>211 756 789</b>	<b>212 101 149</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		7 842	9 791
Kundfordringar		2 648	6 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	195 742	175 332
		<b>206 232</b>	<b>191 723</b>
Kassa och bank	17	4 544 410	4 395 555
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 750 642</b>	<b>4 587 278</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>216 507 431</b>	<b>216 688 427</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>	13		
Inbetalda insatser		155 650 000	155 650 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll		293 194	0
		<b>155 943 194</b>	<b>155 650 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		910 544	636 937
Årets resultat		-85 470	273 607
		<b>825 074</b>	<b>910 544</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>156 768 268</b>	<b>156 560 544</b>

<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
<b>Avsättningar</b>			
Föreningens reparationsfond	14	0	293 194
<b>Summa avsättningar</b>		<b>0</b>	<b>293 194</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>			
Leverantörsskulder		221 068	219 861
Skatteskulder		135 845	278 968
Övriga kortfristiga skulder		50 829	48 979
Förskott från medlemmar		88 035	311 665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	538 386	270 216
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 034 163</b>	<b>1 129 689</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>216 507 431</b>	<b>216 688 427</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	2004-01-01 2004-12-31	2003-01-01 2003-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		552 238	874 520
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		344 360	344 360
Betald skatt		-494 650	-735 448
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>401 948</b>	<b>483 432</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-14 509	-26 953
Förändring av kortfristiga skulder		-238 584	-1 302 870
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>148 855</b>	<b>-846 391</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Nedsättning entreprenadsumma		0	1 389 491
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>1 389 491</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amorteringar		0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>148 855</b>	<b>543 100</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>4 395 555</b>	<b>3 852 455</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	17	<b>4 544 410</b>	<b>4 395 555</b>



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fr o m 2004 följs BFN's allmänna råd BFNAR 2003:4 vilket innebär att kostnader för underhållsarbeten belastar det egna kapitalets bundna reserv för reparationsarbeten och reservering av medel sker som en omföring mellan fritt och bundet kapital. I övrigt är principerna oförändrade jämfört med föregående år.

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%)

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%.

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2004	2003
	Årsavgifter bostäder	3 610 056	3 800 076
	Avgiftsbortfall, bostäder	-305 873	-950 019
	Hysesintäkter lokaler	558 561	410 650
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	526 700	520 700
		<b>4 389 444</b>	<b>3 781 407</b>
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2004	2003
	Vatten	53 474	0
	El	266 703	169 248
	Överlåtelse- & pantavgifter	13 295	3 457
	Indrivningskostnader	0	534
	Övriga intäkter	9 591	1 140 225
		<b>343 063</b>	<b>1 313 464</b>

<b>Not 3</b>	<b>Fastighetsskötsel</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
	Fastighetsskötsel,	108 804	112 298
	Städ	148 567	88 774
	Hiss service	22 958	11 000
	Markskötsel	919	593
	Maskinsopning garage.	0	5 940
	Förbrukningsmaterial	3 278	8 050
		<b>284 526</b>	<b>226 655</b>
<b>Not 4</b>	<b>Reparationskostnader</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
	Reparation byggnader	68 280	12 236
	Reparation hiss	0	4 950
	Reparation tvättstuga	2 878	0
	Reparation installationer	71 647	67 465
	Reparation värmeinstallationer	4 415	10 700
	Övriga reparationer	0	12 817
		<b>147 220</b>	<b>108 168</b>
<b>Not 5</b>	<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
	El	411 252	439 900
	Fjärrvärme	585 830	485 317
	Vatten	98 123	97 197
	Sophämtning	51 055	43 933
		<b>1 146 260</b>	<b>1 066 347</b>
<b>Not 6</b>	<b>Övriga driftkostnader</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
	Fastighetsförsäkringar	33 688	29 302
	Kabel-TV	45 140	42 964
		<b>78 828</b>	<b>72 266</b>
<b>Not 7</b>	<b>Fastighetsskatt</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
	Fastighetsskatt bostäder	0	0
	Fastighetsskatt lokaler	103 860	92 440
		<b>103 860</b>	<b>92 440</b>

<b>Not 8 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Förbrukningsinventarier	5 742	14 558
Telekommunikation	1 727	2 031
Indrivningskostnader	490	533
Revisionsarvode	22 844	18 500
Arvode ekonomisk förvaltning	56 101	55 430
Medlemsavgift organisationer	4 142	4 171
Advokat- & rättegångskostnader	88 401	182 582
Övriga externa tjänster	6 424	2 344
Övriga omkostnader	26 701	18 270
	<b>212 572</b>	<b>298 419</b>

<b>Arvode och kostnadsersättning för revisionen</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
<i>KPMG Bohlins AB</i>		
Revisionsuppdrag	22 844	18 500
	<b>22 844</b>	<b>18 500</b>

**Not 9 Anställda och personalkostnader**

<b>Löner, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Arvoden till styrelsen	39 998	10 000
Arbetsgivaravgifter	11 064	3 000
	<b>51 062</b>	<b>13 000</b>
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, 30%. Subventionsräntan är 5,84% för innevarande 5-års period. Nästa ränteförändring 2007-04-10.

**Not 11 Byggnader och mark**

<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Ingående anskaffningsvärde	137 933 132	139 322 623
Nesättning entreprenadsumman	0	-1 389 491
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>137 933 132</b>	<b>137 933 132</b>



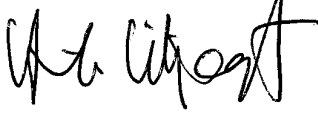
<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Stadshypotek, 6,21%, omsättning 2007-03-30	16 000 000	16 000 000
Stadshypotek, 5,99%, omsättning 2005-03-30	10 600 000	10 600 000
Stadshypotek, 6,12%, omsättning 2006-03-30	10 600 000	10 600 000
Stadshypotek, 2,36%, rörligt	21 505 000	21 505 000
	<b>58 705 000</b>	<b>58 705 000</b>

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

<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Avgiftsfri månad	300 838	0
Räntekostnader	42 680	55 734
Styrelsearvode	40 000	53 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	12 984	
Advokatkostnader	4 427	
Revisionsarvode	19 500	16 000
Fjärrvärme	65 562	59 831
El	48 870	83 327
Sophantering	2 602	2 324
Övrigt	923	
	<b>538 386</b>	<b>270 216</b>

<b>Not 17 Likvida medel</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Kortfristiga placeringar(Specialinlåning)	4 134 324	2 090 260
<b>Likvida medel</b>		
Kassa och bank	410 086	2 305 295
<b>Summa</b>	<b>4 544 410</b>	<b>4 395 555</b>

Stockholm 2005-05-02




Henrik Liljeqvist



Kjell Ekeblom



Martha Strojwas



Ola Nyman



Thomas Weigle

Min revisionsberättelse har avgivits den 2005-05-10

KPMG Bohlins AB



Jan-Ove Brandt

auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ringblomman 1

Org nr 769605-0488

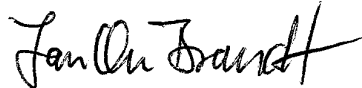
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Ringblomman 1 för år 2004. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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 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 de 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 ersättningskyldig 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 enligt 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 10 maj 2005



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor