

ÅRSREDOVISNING

för

BRF RINGBLOMMAN 1

Org. nr. 769605-0488

ÅR 2013

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2013-01-01 - 2013-12-31.**

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- kassaflödesanalys
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 1999-11-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-21 och nuvarande stadgar registrerades 2007-02-20 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Halmen 1, Stockholms kommun

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2013

Ordinarie:

Robert Malmkvist	Ordförande
Ewon Gellerstedt	Vice ordförande/sekreterare
Kjell Ekeblom	Kassör
Elias Modig	Ledamot
Rickard Strand	Ledamot

Suppleanter:

Bella Linde
Olof Dahlberg

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2013

Ordinarie:

Robert Malmkvist	Ordförande
Ewon Gellerstedt	Vice ordförande/sekreterare
Kjell Ekeblom	Kassör
Jan Winberg	Ledamot
Rickard Strand	Ledamot

Suppleanter:

Elias Modig

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

KPMG AB med Jan-Ove Brandt som ansvarig revisor

Valberedning

Anders Köhlmark	Sammanställande
Mats Edenius	
Leif Blondell	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2013.

Extra föreningsstämman hölls den 28 maj 2013. Stämman beslutade om ett nytt låssystem för lägenhetsdörrarna. Beslut fattades att i och med genomfört låsbyte skulle ansvaret för lägenheternas ytterdörrar och därmed allt framtida underhåll och alla kostnader för lägenhetslåsen övergå till bostadsrättsinnehavaren i enlighet med föreningens stadgar.

En ytterligare extra föreningsstämma hölls den 2 oktober 2013 där styrelsens förslag godkändes att ersätta föreningens låssystem med Tidomatsystemet.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i föreningsangelägenheter och avhållit 12 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 4 (f.å 2) bostadsrätter överlåtit. Antal medlemmar per den 31 december 2013 var 90 (f.å 90). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Halmen 1, Stockholms kommun

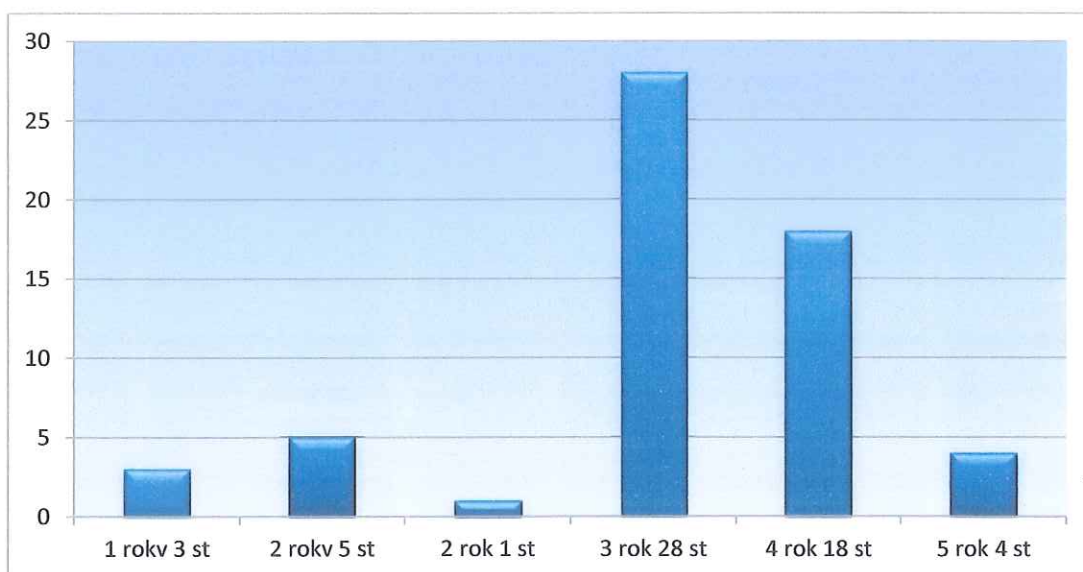
Nybyggnadsår och värdeår är 2002.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	173 180 000	170 920 000
Varav byggnader:	101 200 000	102 600 000
Varav mark:	71 980 000	68 320 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

På fastigheten finns ett flerbostadshus innehållande 59 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt, samt två lokaler. Den totala boytan är 6 064 kvm samt totala lokalytan är 286 kvm.

Lägenhetsfördelning



Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	NKG Bygg- och Fastighetskonsult AB
Fastighetsskötsel	NKG Bygg- och Fastighetskonsult AB
Städning	Lerici Consulting AB
Hissavtal	Kone Hissar AB, Inspecta Sweden AB
Garageport	Assa Abloy Crawford
Kabel-TV	Com Hem AB
Bredband	B2 Bredband AB
El	Elkraft Sverige AB
Värme	Fortum Markets AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	Sita Sverige AB, Stockholm Stad Renhållningsförvaltning
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Föreningen har under året installerat ett nytt låssystem för lägenhetsdörrarna. Ansvaret för lägenhetslåsen har härvid övergått på den enskilde bostadsrättsinnehavaren.

Under året har lackering av portar genomförts och en ny radiostyrd garageport installerats.

En förlikning har uppnåtts med Skanska avseende en tidigare vattenskada i garaget.

I övrigt har bland annat nya ordningsregler införts för garaget och omdisponering skett av soprummen på grund av ökad volym plaståtervinning samt en ny hemsida introducerats.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnader kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014 och framåt.

Installation pågår för närvarande av ett nytt låssystem för de gemensamma utrymmena i fastigheten och av ett nytt bokningssystem för tvättstugan och bastu/relax.

Föreningen har tecknat avtal med SBC Bostadsrättscentrum AB avseende biträde vid upprättande av en underhållsplan för föreningens fastighet.

Avtal har även tecknats med Stockholm Trädgårdstjänst AB gällande mark- och trädgårdsskötsel av föreningens grönytor, andra än odlingslotterna. Avtalet löper från och med våren 2014.

Årsavgiften för bostadsrätterna har från och med den 1 april 2014 höjts med 5 %.

Anställda

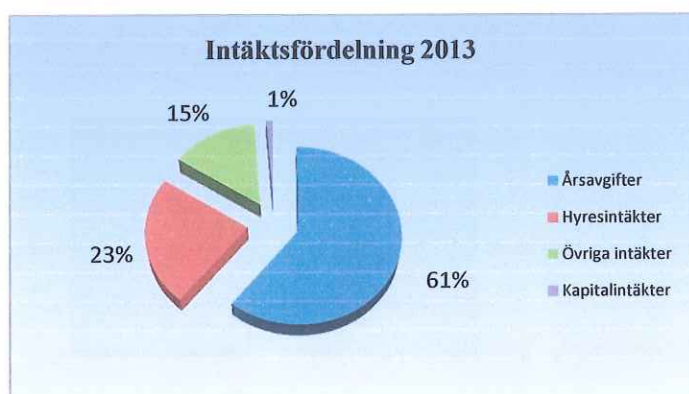
Under året har föreningen inte haft några anställda.

Ekonomi

Årsavgiften har under 2013 varit oförändrad jämfört med föregående år.

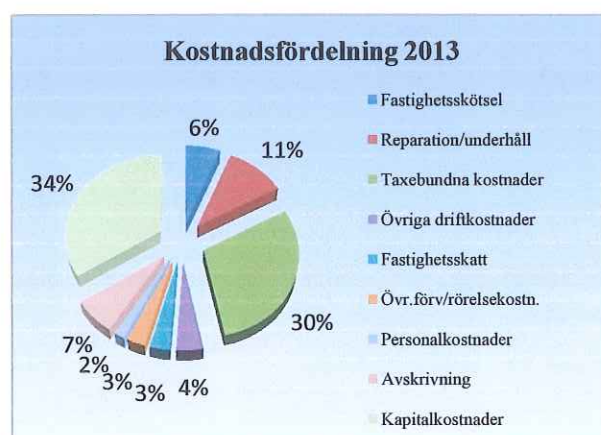
För året redovisas ett resultat om 92 tkr (föregående år 176 tkr). Intäkterna har ökat med 135 tkr, bland annat till följd av en ersättning från Skanska avseende kostnader för en tidigare vattenskada i garaget. Resultatet har belastats med kostnader för reparation och underhåll om 537 tkr (föregående år 332 tkr), varav 269 tkr för det nya låssystemet till lägenhetsdörrarna.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	3 076
Hyresintäkter	1 190
Övriga intäkter	744
Kapitalintäkter	56
Summa	5 066

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	308
Reparation/underhåll	537
Taxebundna kostnader	1 485
Övriga driftkostnader	214
Fastighetsskatt	163
Övr.förv/rörelsekostn.	145
Personalkostnader	86
Avskrivning	344
Kapitalkostnader	1 691
Summa	4 974



Flerårsjämförelse/nyckeltal	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	5 010	4 875	4 599	4 644	4 849
Resultat efter fin. poster, tkr	92	176	205	793	1 242
Balansomslutning, tkr	212 492	212 476	212 190	214 490	213 463
Soliditet, %	75%	75%	75%	74%	74%
Kassalikviditet, %	517%	425%	402%	543%	527%
Snittränta, %	3,22%	3,05%	2,86%	1,61%	2,08%
Årsavgift, kr/kvm boyta	507	507	507	506	506
Lån, kr/kvm boyta	8 658	8 658	8 658	9 070	9 070
Ränta, kr/kvm boyta	279	264	253	146	189
Värme, kr/kvm boyta	132	132	115	122	107
El, kr/kvm boyta	86	88	108	115	91
Vatten, kr/kvm boyta	14	14	12	13	11

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 577 035
årets vinst	92 417
	<hr/>
	1 669 452
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	182 000
från reserv för framtida fastighetsunderhåll ianspråktagas	-329 839
i ny räkning överföres	1 817 291
	<hr/>
	1 669 452

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 265 871	4 253 641
Övriga rörelseintäkter	2	744 132	621 081
		5 010 003	4 874 722
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-307 786	-304 908
Reparationer	4	-206 997	-331 517
Underhåll	5	-329 839	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-1 484 639	-1 490 788
Övriga driftkostnader	7	-214 238	-241 521
Fastighetsskatt	8	-163 190	-139 438
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-145 275	-208 570
Personalkostnader	10	-86 096	-84 570
		-2 938 061	-2 801 312
Rörelseresultat före avskrivningar		2 071 942	2 073 409
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-344 360	-344 360
Rörelseresultat		1 727 582	1 729 049
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		56 046	47 909
Räntekostnader		-1 691 211	-1 601 380
Resultat efter finansiella poster		92 417	175 578
Årets resultat		92 417	175 578

BALANSRÄKNINGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	208 657 549	209 001 909
Maskiner, inventarier och installationer	12	0	0
		208 657 549	209 001 909
Summa anläggningstillgångar		208 657 549	209 001 909
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 000	0
Kundfordringar		0	1 515
Övriga kortfristiga fordringar		17 763	0
Skattefordringar		27 704	55 541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	125 148	192 322
		171 615	249 378
Kassa och bank	17	3 662 771	3 225 142
Summa omsättningstillgångar		3 834 386	3 474 520
SUMMA TILLGÅNGAR		212 491 935	212 476 429

BALANSRÄKNINGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		155 650 000	155 650 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll		1 931 194	1 749 194
		157 581 194	157 399 194
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 577 035	1 583 457
Årets resultat		92 417	175 578
		1 669 452	1 759 035
Summa eget kapital		159 250 646	159 158 229
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	52 500 000	52 500 000
Summa långfristiga skulder		52 500 000	52 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		210 891	257 068
Övriga kortfristiga skulder		34 328	39 625
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		217 468	252 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	278 602	268 759
Summa kortfristiga skulder		741 289	818 200
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		212 491 935	212 476 429
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		59 200 000	59 200 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		92 417	175 578
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		344 360	344 360
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		436 777	519 938
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		77 763	-37 903
Förändring av kortfristiga skulder		-76 911	110 488
Kassaflöde från den löpande verksamheten		437 629	592 523
Årets kassaflöde		437 629	592 523
Likvida medel vid årets början		3 225 142	2 632 619
Likvida medel vid årets slut	17	3 662 771	3 225 142

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

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%)
	Maskiner	20% (20%)
	Inventarier	20% (20%)
	Installationer	20% (20%)

Siffror inom parentes gäller föregående år.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	3 075 840	3 075 408
	Hysesintäkter lokaler	652 698	651 433
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	537 333	526 800
		4 265 871	4 253 641

Brf Ringblomman 1
769605-0488

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2013	2012
	Vatten	165 089	175 924
	El	281 294	318 107
	Bredbandsanslutning	106 200	106 200
	Överlåtelse- & pantavgifter	5 366	6 528
	Indrivningskostnader	650	100
	Övriga intäkter	185 533	14 222
		744 132	621 081
Not 3	Fastighetsskötsel	2013	2012
	Fastighetsskötsel	76 348	69 631
	Städ	131 051	135 791
	Hiss service	93 592	85 898
	Markskötsel	0	1 636
	Förbrukningsmaterial	6 796	11 952
		307 786	304 908
Not 4	Reparationskostnader	2013	2012
	Reparation byggnader	101 695	131 021
	Reparation hiss	2 939	1 680
	Reparation tvättstuga	11 993	29 898
	Reparation installationer	78 920	165 818
	Reparation Tv/Bredband	0	3 100
	Övriga reparationer	11 450	0
		206 997	331 517
Not 5	Underhållskostnader	2013	2012
	Underhåll installationer	268 875	0
	Underhåll huskropp utv.	60 964	0
		329 839	0
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2013	2012
	El	522 225	531 940
	Fjärrvärme	799 543	803 228
	Vatten	84 122	85 167
	Sophämtning	78 749	70 453
		1 484 639	1 490 788
Not 7	Övriga driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsförsäkringar	50 413	45 560
	Garagehyror	0	24 095
	Tv/Bredband	163 825	171 866
		214 238	241 521

Not 8 Fastighetsskatt	2013	2012
Fastighetsavgift bostäder	71 390	40 238
Fastighetsskatt lokaler	91 800	99 200
	163 190	139 438
Not 9 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2013	2012
Förbrukningsinventarier	2 281	25 550
Telekommunikation	2 097	2 169
Indrivningskostnader	979	193
Arvode till revisor	15 996	15 875
Arvode ekonomisk förvaltning	58 156	55 802
Medlemsavgift organisationer	5 650	5 650
Advokatkostnader	23 535	59 960
Övriga externa tjänster	23 441	31 889
Övriga omkostnader	13 140	11 482
	145 275	208 570
Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2013	2012
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	15 996	15 875
	15 996	15 875

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 10 Anställda och personalkostnader

Löner, ersättningar och sociala kostnader	2013	2012	
Arvoden till styrelsen	70 000	70 000	
Arbetsgivaravgifter	13 510	14 570	
Övriga personalkostnader	2 586	0	
	86 096	84 570	
Medeltal anställda	Män	0	0
	Kvinnor	0	0

Brf Ringblomman 1
769605-0488

Not 11 Byggnader och mark	2013	2012
Byggnad		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	137 933 132	137 933 132
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	137 933 132	137 933 132
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-3 608 600	-3 264 240
Årets avskrivningar	-344 360	-344 360
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 952 960	-3 608 600
Mark		
Ingående markvärde	74 677 377	74 677 377
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 677 377	74 677 377
Utgående planenligt restvärde	208 657 549	209 001 909
Taxeringsvärden byggnader	101 200 000	102 600 000
Taxeringsvärden mark	71 980 000	68 320 000
	173 180 000	170 920 000
Not 12 Maskiner, inventarier och installationer	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	986 382	986 382
Försäljningar/utrangeringar	-986 382	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	986 382
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-986 382	-986 382
Försäljningar/utrangeringar	-986 382	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	0	-986 382
Utgående planenligt restvärde	0	0
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013	2012
Tv/Bredband	26 409	34 880
Försäkring	4 237	54 650
Förvaltningsarvode	14 818	14 539
Städning	9 705	9 705
El	62 957	69 837
Övrigt	0	3 958
Vatten	7 022	4 753
	125 148	192 322

Brf Ringblomman 1
769605-0488

Not 17 Likvida medel

2013

2012

Likvida medel

Kassa och bank (transaktionskonto)
Räntebärande konto

1 344 452
2 318 319

1 111 683
2 113 459


Räntor

Under perioden betald ränta
Under perioden erhållen ränta

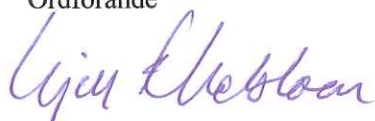
1 695 922
56 046

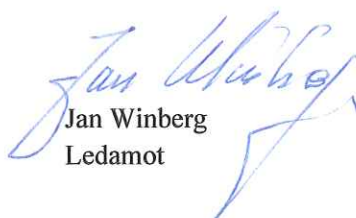
1 581 432
47 909

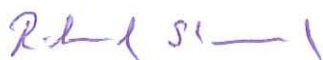
Stockholm den 25 april 2014


Robert Malmkvist
Ordförande


Ewon Gellerstedt
Vice ordförande/sekreterare



Kjell Ekeblom
Kassör


Jan Winberg
Ledamot



Rickard Strand
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 april 2014
KPMG AB


Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ringblomman1, org. nr 769605-0488

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ringblomman1 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Ringblomman1s finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ringblomman1 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 30 april 2014

KPMG AB

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor