

ÅRSREDOVISNING

för

BRF RINGBLOMMAN 1

Org. nr. 769605-0488

ÅR 2009

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2009-01-01-2009-12-31.

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:

Robert Malmkvist	Ordförande
Kjell Ekeblom	Kassör
Ewon Gellerstedt	Sekreterare
Dan Andersson	
Henrik Liljeqvist	

Suppleanter:

Bella Linde
Martha Strojwas
Mats Edenius

Revisorer har varit:

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

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

Valberedning:

Leif Blondell	Sammanställande
Inger Bomgren	
Olof Dahlberg	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 3 juni 2009.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 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 5 (f.å 6) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar är 88 (f.å 90).

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 avtal om bredband med Bredbandsbolaget samt ett 4-årsavtal med Com Hem med start 2006-06-30.

För leverans av el har ett tre årigt avtal tecknats med Elkraft Sverige AB.

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 24 juni 2009 har samtliga föreningens lån omplacerats i SEB. Beträffande de nya lånevillkoret se notapparaten, not 15. Dessutom har en extra amortering om 3 705 tkr genomförts i oktober 2009.

Brf Ringblomman 1
769605-0488

Flerårsjämförelse

	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning	4 849 102	1 562 693	3 473 116	4 293 498	9 074 119
Res. efter finansiella poster	1 242 330	-3 192 966	-477 923	809 099	5 271 573
Balansomslutning	213 462 656	216 242 557	219 591 191	219 974 155	221 379 307
Soliditet i %	73,9	72,4	72,8	72,9	72,9
Kassalikviditet i %	527	614	857	1040	713
Årsavgift i kr per kvm	506	506	506	595	595

2008 års resultat har belastats med 3 068 544 kr avseende avgiftsfria månader, se vidare under punkten ekonomi i förvaltningsberättelsen.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

ansamlad förlust	-267 235
årets vinst	1 229 075
	<hr/>
	961 840
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	182 000
i ny räkning överföres	779 840
	<hr/>
	961 840

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

70

RESULTATRÄKNING

	Not	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 236 019	1 131 273
Övriga rörelseintäkter	2	613 083	431 420
		4 849 102	1 562 693
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-298 762	-271 826
Reparationer	4	-187 050	-102 914
Underhåll		0	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-1 327 984	-1 305 187
Övriga driftkostnader	6	-211 600	-209 709
Fastighetsskatt	7	-123 424	-121 300
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-126 910	-256 535
Personalkostnader	9	-111 306	-23 921
Rörelseresultat före avskrivningar		2 462 066	-728 699
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-350 556	-350 557
Rörelseresultat		2 111 510	-1 079 256
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		50 434	284 486
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 147 609	-2 716 505
Räntesubventioner	10	227 995	318 309
Resultat efter finansiella poster		1 242 330	-3 192 966
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		1 242 330	-3 192 966
Skatter		-13 255	-75 322
Årets resultat		1 229 075	-3 268 288

7

BALANSRÄKNING	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	210 034 989	210 379 349
Maskiner, inventarier och installationer	12	12 393	18 589
Summa anläggningstillgångar		210 047 382	210 397 938
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		639	0
Kundfordringar		3 547	3 140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	176 063	243 956
		180 249	247 095
Kassa och bank	17	3 235 025	5 597 524
Summa omsättningstillgångar		3 415 274	5 844 619
SUMMA TILLGÅNGAR		213 462 656	216 242 557
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
	14		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		155 650 000	155 650 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll		1 203 194	1 021 194
		156 853 194	156 671 194
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-267 235	3 183 052
Årets resultat		1 229 075	-3 268 288
		961 840	-85 236
Summa eget kapital		157 815 034	156 585 958

BALANSRÄKNING	Not	2009-12-31	2008-12-31
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	55 000 000	58 705 000
Summa långfristiga skulder		55 000 000	58 705 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		192 514	245 164
Skatteskulder		117 858	141 740
Övriga kortfristiga skulder		35 460	33 996
Förskott från medlemmar		108 045	282 623
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	193 744	248 075
Summa kortfristiga skulder		647 621	951 598
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		213 462 656	216 242 557
 Ställda säkerheter			
 För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		59 200 000	59 200 000
 Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 242 330	-3 192 966
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		350 556	350 557
Betald skatt		-13 255	-75 322
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 579 631	-2 917 731
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		66 847	549 638
Förändring av kortfristiga skulder		-303 977	-80 346
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 342 501	-2 448 439
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-3 705 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 705 000	0
Årets kassaflöde		-2 362 499	-2 448 438
Likvida medel vid årets början		5 597 524	8 045 962
Likvida medel vid årets slut	17	3 235 025	5 597 524



Brf Ringblomman 1
769605-0488

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2009	2008
	Vatten	142 397	76 119
	El	316 118	191 595
	Bredbandsanslutning	109 740	116 820
	Överlåtelse- & pantavgifter	8 684	14 690
	Försäkringsersättning	14 264	0
	Övriga intäkter	21 880	32 196
		613 083	431 420
Not 3	Fastighetsskötsel	2009	2008
	Fastighetsskötsel,	55 523	54 506
	Städ	152 657	131 489
	Hiss service	77 849	74 948
	Markskötsel	4 006	3 349
	Förbrukningsmaterial	8 727	7 534
		298 762	271 826
Not 4	Reparationskostnader	2009	2008
	Reparation byggnader	59 711	53 258
	Reparation tvättstuga	3 202	3 766
	Reparation installationer	124 137	44 511
	Reparation värmeinstallationer	0	1 209
	Övriga reparationer	0	170
		187 050	102 914
Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2009	2008
	El	549 777	584 332
	Fjärrvärme	646 545	587 573
	Vatten	64 916	66 118
	Sophämtning	66 746	67 164
		1 327 984	1 305 187
Not 6	Övriga driftkostnader	2009	2008
	Fastighetsförsäkringar	36 388	32 481
	Kabel-TV	62 584	59 100
	Bredband	111 932	118 128
	Webbhotel	695	0
		211 600	209 709
Not 7	Fastighetsskatt	2009	2008
	Fastighetsskatt bostäder	37 524	35 400
	Fastighetsskatt lokaler	85 900	85 900
		123 424	121 300

Not 8 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2009	2008
Förbrukningsinventarier	8 143	6 688
Telekommunikation	3 429	3 119
Indrivningskostnader	253	249
Revisionsarvode	20 068	19 468
Arvode ekonomisk förvaltning	61 328	58 980
Medlemsavgift organisationer	5 280	5 280
Advokat- & rättegångskostnader	3 100	29 930
Övriga externa tjänster	10 315	36 611
Övriga omkostnader	14 994	96 210
	126 910	256 535
Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2009	2008
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	20 068	19 468
	20 068	19 468

Not 9 Anställda och personalkostnader

Löner, ersättningar och sociala kostnader	2009	2008	
Arvoden till styrelsen	90 000	18 750	
Arbetsgivaravgifter	21 306	5 171	
	111 306	23 921	
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, 10%. Subventionsräntan är 4,25% 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.

Not 11 Byggnader och mark	2009	2008
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	137 933 132	137 933 132
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	137 933 132	137 933 132
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 231 160	-1 886 800
Årets avskrivningar	-344 360	-344 360
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 575 520	-2 231 160
Mark		
Ingående markvärde	74 677 377	74 677 377
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 677 377	74 677 377
Utgående planenligt restvärde	210 034 989	210 379 349
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	2009	2008
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	986 382	986 382
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	986 382	986 382
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-967 793	-961 596
Årets avskrivning	-6 196	-6 197
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-973 989	-967 793
Utgående planenligt restvärde	12 393	18 589

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2009	2008
TV-avgift	15 646	15 646
Försäkring	45 176	39 448
Förvaltningsarvode	15 225	15 332
Telefon	0	722
Övriga drift- och förvaltningskostnader	0	13 713
El	57 194	0
Vatten	0	4 510
Bredband	17 559	19 928
Upplupet räntebidrag	25 263	34 484
Upplupna ränteintäkter	0	100 173
	176 063	243 956

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	1 021 194	*)	182 000	1 203 194
Resultat föregående år	3 183 052		-3 450 288	-267 235
Årets resultat	-3 268 288		3 268 288	0
	0		1 229 075	1 229 075

*) Enligt stämmobeslut.

Not 15 Skulder till kreditinstitut	2009	2008
Östgöta Enskilda Bank, 2,913%, rörlig ränta	0	58 705 000
SEB, 1,55%, rörlig ränta	55 000 000	
	55 000 000	58 705 000

Samtliga lån omplacerades hos SEB per 2009-06-24. Dessutom genomfördes en extra amortering om 3 705 tkr per 2009-10-29.

Lånen är amorteringsfria. Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till 55 000 tkr.



Brf Ringblomman 1
769605-0488

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2009	2008
Räntekostnader	7 668	6 166
Styrelsearvode	30 000	60 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	9 426	18 852
Revisionsarvode	20 600	20 000
Fjärrvärme	89 551	75 554
Vatten	6 318	0
Matthyra	4 700	0
El	0	64 578
Sophantering	0	2 925
Reparation	25 481	0
	193 744	248 075

Not 17 Likvida medel	2009	2008
Kortfristiga placeringar (Specialinlåning)	0	4 000 000
Räntebärande konto	2 231 774	0
Kassa och bank (transaktionskonton)	1 003 251	1 597 524
Summa	3 235 025	5 597 524
Räntor		
Under perioden betald ränta	1 141 994	3 118 343
Under perioden erhållen ränta	150 607	195 850

Stockholm 2010-03-21



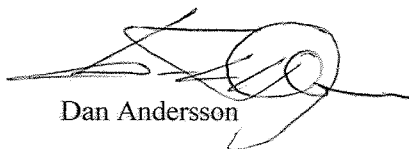
Robert Malmkvist



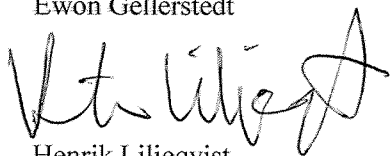
Kjell Ekeblom



Ewon Gellerstedt



Dan Andersson



Henrik Liljeqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 mars 2010



Jan-Ove Brandt, KPMG 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 2009. 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 revisionsred 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 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 i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsred 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 31 mars 2010



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor