

ÅRSREDOVISNING

för

BRF RINGBLOMMAN 1

Org. nr. 769605-0488

ÅR 2005

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2005-01-01-2005-12-31.

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 Lilljeqvist	Ordförande
Kjell Ekeblom	Kassör
Martha Strojwas	Sekreterare
Ola Nyman	Informationsansvarig
Thomas Weigle	

Suppleanter:

Dan Andersson
Bella Linde
Sofie Lundström
Malin Myrin

Revisorer har varit:

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

Valberedning:

Ingrid Kaijser
Gunnar Ståhl
Jan Winberg

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls 2005-05-30.

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 6 (f.å 8) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar är 93 (f.å 93). 

Brf Ringblomman 1

769605-0488

Fastighet

Fastighetsbeteckning: Halmen 1, Stockholms kommun.

Värdeår: 2002

Byggnadsår: 2002

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	133 186 000	133 186 000 *)
Varav byggnader:	126 000 000	126 000 000
Varav mark:	7 186 000	7 186 000

*)Taxeringsvärdet har efter överklagande sänkts med 3 120 000 kr fr o m 2004.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkringar.

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 Com Hem om kabel-TV tjänster och med Bredbandsbolaget om bredbandstjänster. Föreningen har under 2006 tecknat nytt avtal med bredbandsbolaget med start 2006-05-01. Car Park AB har avtal om parkeringsövervakningen. Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB har på styrelsens uppdrag handlagt den ekonomiska förvaltningen.

Styrelsen har träffat en uppgörelse med Skanska AB om ersättning för nedsläckning av fastighetens modern living system. Leverantören E2 har önskat att upphöra med underhåll och service av systemet. Ersättning blev 4 Mkr som skall täcka dels nedmontering av systemet samt upphandling av nya system.

Ekonomi

Årets resultat blev c:a 4 300 tkr högre än budgeterat. De positiva avvikelser finns på ersättningen nämnd ovan 4 000 tkr, lägre räntekostnader p g a det låga ränteläget på rörliga räntor 350 tkr, lägre fastighetsskatt 73 tkr, minskat med högre advokat- och konsultkostnader 100 tkr samt högre schablonskatt 50 tkr.

Kostnaderna för nedmonteringen inkl. arvodet till styrelsens arbetsgrupp för projektarbetet har bokförts som pågående ombyggnation. Arbetet med anskaffning av ny utrustning fortsätter under 2006. Upphandlade arbeten mm uppgår till c:a 900 tkr, vilket belopp styrelsen i resultatdispositionen föreslår som en särskilt reservering.

Brf Ringblomman 1
769605-0488

Flerårsjämförelse

	2005	2 004	2 003	2 002
Nettoomsättning	9 074 119	4 732 507	5 094 871	3 352 062
Res. efter finansiella poster	5 271 573	552 238	874 519	873 999
Balansomslutning	221 379 308	216 507 431	216 688 427	217 852 225
Soliditet i %	72,9	72,4	72,4	71,8
Kassalikviditet i %	713	459	406	146
Årsavgift i kr per kvm	595	595	627	627

Föreningens skattemässiga förmögenhetsvärde	Årets	Föreg. år
	78 197 478	77 938 589

Förmögenhetsvärdet för föregående år har justerats efter beslut om sänkt taxeringsvärde på föreningens fastighet med 3 200 000 kr.

Förmögenhetsvärdet fördelas på medlemmarna enligt inbetalda insatser.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	643 074
årets vinst	4 571 643
	<u>5 214 717</u>
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	182 000
till reserv för ombyggnation för nytt datasystem	900 000
i ny räkning överföres	4 132 717
	<u>5 214 717</u>

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

(2)

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2005-01-01 2005-12-31	2004-01-01 2004-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 716 101	4 389 444
Övriga rörelseintäkter	2	4 358 018	343 063
		9 074 119	4 732 507
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-259 001	-284 526
Reparationer	4	-106 834	-147 220
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-1 185 552	-1 146 260
Övriga driftkostnader	6	-84 464	-78 828
Fastighetsskatt	7	-39 860	-103 860
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-305 793	-212 572
Personalkostnader	9	-75 130	-51 062
Rörelseresultat före avskrivningar		7 017 485	2 708 179
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-344 360	-344 360
Rörelseresultat		6 673 125	2 363 819
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		79 895	75 168
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 418 715	-2 824 017
Räntesubventioner	10	937 268	937 268
Resultat efter finansiella poster		5 271 573	552 238
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		5 271 573	552 238
Skatter		-699 930	-637 708
Årets resultat		4 571 643	-85 470

BALANSRÄKNINGAR	Not	2005-12-31	2004-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	211 864 850	211 756 789
Summa anläggningstillgångar		211 864 850	211 756 789
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		491	7 842
Kundfordringar		2 648	2 648
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	152 435	195 742
		155 574	206 232
Kassa och bank	16	9 358 883	4 544 410
Summa omsättningstillgångar		9 514 457	4 750 642
SUMMA TILLGÅNGAR		221 379 307	216 507 431
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		155 650 000	155 650 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll		475 194	293 194
		156 125 194	155 943 194
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		643 074	910 544
Årets resultat		4 571 643	-85 470
		5 214 717	825 074
Summa eget kapital		161 339 911	156 768 268

BALANSRÄKNINGAR	Not	2005-12-31	2004-12-31
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	58 705 000	58 705 000
Summa långfristiga skulder		58 705 000	58 705 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		437 702	221 068
Skatteskulder		135 315	135 845
Övriga kortfristiga skulder		93 048	50 829
Förskott från medlemmar		374 645	88 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	293 686	538 386
Summa kortfristiga skulder		1 334 396	1 034 163
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		221 379 307	216 507 431
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		59 200 000	59 200 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2005-01-01 2005-12-31	2004-01-01 2004-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		5 271 573	552 238
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		344 360	344 360
Betald skatt		-699 400	-494 650
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		4 916 533	401 948
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		50 657	-14 509
Förändring av kortfristiga skulder		299 704	-238 584
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 266 894	148 855
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-452 421	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-452 421	0
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	0
Årets kassaflöde		4 814 473	148 855
Likvida medel vid årets början		4 544 410	4 395 555
Likvida medel vid årets slut	16	9 358 883	4 544 410

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%)

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%.

Definition av nyckeltal

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	2005	2004
	Årsavgifter bostäder	3 610 056	3 610 056
	Avgiftsbortfall, bostäder	0	-305 873
	Hysesintäkter lokaler	575 086	558 561
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	530 959	526 700
		4 716 101	4 389 444

Brf Ringblomman 1
769605-0488

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2005	2004
Vatten	95 318	53 474
El	244 916	266 703
Överlåtelse- & pantavgifter	13 981	13 295
Indrivningskostnader	1 901	0
Övriga intäkter	4 001 902 *)	9 591
	4 358 018	343 063

*) Härav ersättning från Skanska för nedsläckning av E2 home med 4 000 000 kr.

Not 3 Fastighetsskötsel	2005	2004
Fastighetsskötsel,	55 552	108 804
Städ	133 924	148 567
Hiss service	48 392	22 958
Markskötsel	1 630	919
Maskinsopning garage.	11 086	0
Förbrukningsmaterial	8 417	3 278
	259 001	284 526

Not 4 Reparationskostnader	2005	2004
Reparation byggnader	18 072	68 279
Reparation hiss	2 121	0
Reparation tvättstuga	15 776	2 878
Reparation installationer	69 566	71 647
Reparation värmeinstallationer	0	4 415
Övriga reparationer	1 299	0
	106 834	147 219

Not 5 Taxebundna kostnader och uppvärmning	2005	2004
El	451 125	411 252
Fjärrvärme	578 331	585 830
Vatten	99 602	98 123
Sophämtning	56 494	51 055
	1 185 552	1 146 260

Not 6 Övriga driftkostnader	2005	2004
Fastighetsförsäkringar	35 050	33 688
Kabel-TV	49 414	45 140
	84 464	78 828

Not 7	Fastighetsskatt	2005	2004
	Fastighetsskatt lokaler	39 860 *)	103 860
		39 860	103 860

*)Taxeringsvärdet för lokaler i föreningens fastighet har sänkts med 3 200 000 fr o m 2004. Årets fastighetsskatt har därför minskats med 32 000 kr avseende 2004 och skatten för 2005 med 32 000 kr.

Not 8	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2005	2004
	Förbrukningsinventarier	12 825	5 742
	Telekommunikation	2 174	1 727
	Indrivningskostnader	2 829	490
	Revisionsarvode	19 844	22 844
	Arvode ekonomisk förvaltning	55 988	56 101
	Medlemsavgift organisationer	6 782	4 142
	Advokat- & rättegångskostnader	124 213	88 401
	Övriga externa tjänster	59 956	6 424
	Övriga omkostnader	21 182	26 701
		305 793	212 572

	Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2005	2004
	<i>KPMG Bohlins AB</i>		
	Revisionsuppdrag	19 844	22 844
		19 844	22 844

Not 9	Anställda och personalkostnader	2005	2004
	Löner, ersättningar och sociala kostnader	2005	2004
	Arvoden styrelseledamöter för projektarbete	88 500	0
	Arvoden till styrelsen	40 000	39 998
	Övriga ersättningar	122	0
	Arbetsgivaravgifter	36 178	11 064
	Personalkostnader ombyggnad	-89 670	0
		75 130	51 062
	Medeltal anställda		
	Män	0	0
	Kvinnor	0	0

Not 10 Rättesubventioner

Rättesubvention 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	2005	2004
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	137 933 132	137 933 132
Pågående nybyggnation	452 421	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	138 385 553	137 933 132
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-853 720	-509 360
Årets avskrivningar	-344 360	-344 360
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 198 080	-853 720
Mark		
Ingående markvärde	74 677 377	74 677 377
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 677 377	74 677 377
Utgående planenligt restvärde	211 864 850	211 756 789
Taxeringsvärden byggnader	126 000 000	126 000 000
Taxeringsvärden mark	7 186 000	7 186 000
	133 186 000	133 186 000
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2005	2004
TV-avgift	13 402	10 115
Försäkring	2 930	37 980
Förvaltningsarvode	14 174	13 997
Vattenavräkning		7 900
Medlemsavgift organisationer	5 280	
Övriga drift- och förvaltningskostnader	3 744	9 215
Städ	9 095	9 095
Upplupet räntebidrag	101 537	101 537
Upplupen ränteintäkt	2 273	5 903
	152 435	195 742

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
Reserv för framtida	0	0	0
fastighetsunderhåll	293 194	182 000	475 194
Balanserat resultat	910 544	-267 470	643 074
Resultat föregående år	-85 470	85 470	0
Årets resultat	0	4 571 643	4 571 643

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	2005	2004
Stadshypotek, 6,21%, omsättning 2007-03-30	16 000 000	16 000 000
Stadshypotek, 2,36%, rörlig ränta	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
	58 705 000	58 705 000

*) 2006-03-30 omsatt till rörlig ränta 2,17%.

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

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2005	2004
Avgiftsfri månad	0	300838
Räntekostnader	33 671	42 680
Styrelsearvode	40 000	40 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	12 912	12 984
Advokat/konsult kostnader	41 664	4 427
Revisionsarvode	20 000	19 500
Fjärrvärme	74 068	65 562
Vatten	3 843	0
El	54 368	48 870
Sophantering	8 461	2 602
Reparation	4 699	0
Övrigt	0	923
	293 686	538 386

Not 16 Likvida medel	2005	2004
Kortfristiga placeringar(Specialinlåning)	8 211 075	4 134 324
Likvida medel		
Kassa och bank (transaktionskonton)	1 147 808	410 086
Summa	9 358 883	4 544 410

Stockholm 2006-04-25


Henrik Lilljeqvist

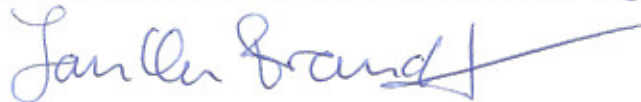

Kjell Ekeblom


Martha Strojwas


Ola Nyman


Thomas Weigle

Min revisionsberättelse har lämnats den 2006-05-23



Jan-Ove Brandt, KPMG Bohlins AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ringblomman 1

Org nr 769605-0488

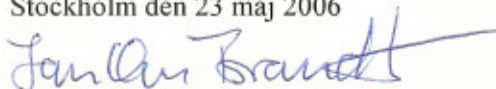
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Ringblomman 1 för år 2005. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig 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, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 23 maj 2006



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor