

ÅRSREDOVISNING

för

BRF RINGBLOMMAN 1

Org. nr. 769605-0488

ÅR 2010

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2010-01-01-2010-12-31.**

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkningar	5
- balansräkningar	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9
- underskrifter	14

Brf Ringblomman 1
769605-0488

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 AB	

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

Valberedning:

Leif Blondell
Olof Dahlberg
Anders Köhlmark

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 2 juni 2010. Extra föreningsstämma hölls 31 mars 2010 med anledning av byggnation av balkonger.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 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.

Hyresgästen B&O flyttade ut i september och BC Studios AB flyttade in, utan avbrott i hyresintäkter.

Under året har 3 (f.å 5) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar är 87 (f.å 88).



Brf Ringblomman 1

769605-0488

Fastighet

Fastighetsbeteckning: Halmen 1, Stockholms kommun.

Värdeår: 2002

Byggnadsår: 2002

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	170 920 000	152 590 000
Varav byggnader:	102 600 000	102 600 000
Varav mark:	68 320 000	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 3-årsavtal med Com Hem med start 2010-06-30.

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 ha en avgiftsfri månad i juni 2011.

Flerårsjämförelse

	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	4 643 927	4 849 102	1 562 693	3 473 116	4 293 498
Res. efter finansiella poster	793 146	1 242 330	-3 192 966	-477 923	809 099
Balansomslutning	214 490 333	213 462 656	216 242 557	219 591 191	219 974 155
Soliditet i %	73,9	73,9	72,4	72,8	72,9
Kassalikviditet i %	543	527	614	857	1040
Årsavgift i kr per kvm	506	506	506	506	595

Brf Ringblomman 1
769605-0488

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	779 840
årets vinst	793 146
	<u>1 572 986</u>
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	182 000
i ny räkning överföres	1 390 986
	<u>1 572 986</u>

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



RESULTATRÄKNING

	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 978 710	4 236 019
Övriga rörelseintäkter	2	665 217	613 083
		4 643 927	4 849 102
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-355 408	-298 762
Reparationer	4	-219 239	-187 050
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-1 596 427	-1 327 984
Övriga driftkostnader	6	-213 423	-211 600
Fastighetsskatt	7	-136 871	-123 424
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-198 582	-126 910
Personalkostnader	9	-72 489	-111 306
Rörelseresultat före avskrivningar		1 851 488	2 462 066
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-350 557	-350 556
Rörelseresultat		1 500 931	2 111 510
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 718	50 434
Räntekostnader och liknande resultatposter		-888 024	-1 147 609
Räntesubventioner	10	158 520	227 995
Resultat efter finansiella poster		793 146	1 242 330
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		793 146	1 242 330
Skatter		0	-13 255
Årets resultat		793 146	1 229 075



BALANSRÄKNING	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	209 690 629	210 034 989
Maskiner, inventarier och installationer	12	6 196	12 393
Summa anläggningstillgångar		209 696 825	210 047 382
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		0	639
Kundfordringar		1 471	3 547
Skattefordringar		72 215	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	254 939	176 063
		328 625	180 249
Kassa och bank	17	4 464 883	3 235 025
Summa omsättningstillgångar		4 793 508	3 415 274
SUMMA TILLGÅNGAR		214 490 333	213 462 656
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		155 650 000	155 650 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll		1 385 194	1 203 194
		157 035 194	156 853 194
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		779 840	-267 235
Årets resultat		793 146	1 229 075
		1 572 986	961 840
Summa eget kapital		158 608 180	157 815 034

BALANSRÄKNING	Not	2010-12-31	2009-12-31
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	55 000 000	55 000 000
Summa långfristiga skulder		55 000 000	55 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		380 507	192 514
Skatteskulder		0	117 858
Övriga kortfristiga skulder		34 595	35 460
Förskott från medlemmar		255 303	108 045
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	211 748	193 744
Summa kortfristiga skulder		882 153	647 621
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		214 490 333	213 462 656

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		59 200 000	59 200 000
------------------------	--	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS	Not	2010-01-01	2009-01-01
		2010-12-31	2009-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		793 146	1 242 330
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		350 557	350 556
Betald skatt		0	-13 255
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 143 703	1 579 631
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-148 377	66 847
Förändring av kortfristiga skulder		234 532	-303 977
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 229 858	1 342 501
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		0	-3 705 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-3 705 000
Årets kassaflöde		1 229 858	-2 362 499
Likvida medel vid årets början		3 235 025	5 597 524
Likvida medel vid årets slut	17	4 464 883	3 235 025

②

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%)

Byggnadsinventarier 20%

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 samt övriga rörelseintäkter.

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	2010	2009
	Årsavgifter bostäder	3 070 236	3 070 260
*	Avgiftsbortfall, bostäder	-255 712	0
	Hysesintäkter lokaler	631 386	637 159
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	532 800	528 600
		3 978 710	4 236 019
*	Avser avgiftsfria månader, se vidare i förvaltningsberättelsen.		
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2010	2009
	Vatten	131 331	142 397
	El	356 041	316 118
	Bredbandsanslutning	106 200	109 740
	Överlåtelse- & pantavgifter	8 520	8 684
	Försäkringsersättning	48 350	14 264
	Övriga intäkter	14 775	21 880
		665 217	613 083

Brf Ringblomman 1
769605-0488

Not 3	Fastighetsskötsel	2010	2009
	Fastighetsskötsel,	63 709	55 523
	Städ	147 980	152 657
	OVK kostnad	21 700	0
	Hiss service	87 007	77 849
	Markskötsel	1 797	4 006
	Snöröjning/Halkbekämpning	10 372	0
	Förbrukningsmaterial	22 843	8 727
		355 408	298 762
Not 4	Reparationskostnader	2010	2009
	Reparation byggnader	98 919	59 711
	Reparation hiss	2 706	0
	Reparation tvättstuga	8 318	3 202
	Reparation installationer	109 296	124 137
		219 239	187 050
Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2010	2009
	El	699 844	549 777
	Fjärrvärme	740 658	646 545
	Vatten	78 605	64 916
	Sophämtning	77 320	66 746
		1 596 427	1 327 984
Not 6	Övriga driftkostnader	2010	2009
	Fastighetsförsäkringar	41 666	36 388
	Kabel-TV	59 129	62 584
	Bredband	111 932	111 932
	Webbhotel	695	695
		213 423	211 600
Not 7	Fastighetsskatt	2010	2009
	Fastighetsskatt bostäder	37 671	37 524
	Fastighetsskatt lokaler	99 200	85 900
		136 871	123 424

Not 8 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2010	2009
Förbrukningsinventarier	52 137	8 143
Telekommunikation	2 047	3 429
Indrivningskostnader	0	253
Befarade förluster	2 097	0
Revisionsarvode	14 493	20 068
Arvode ekonomisk förvaltning	60 534	61 328
Medlemsavgift organisationer	1 900	5 280
Advokat- & rättegångskostnader	0	3 100
Övriga externa tjänster	54 058	10 315
Övriga omkostnader	11 316	14 994
	198 582	126 910

Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2010	2009
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	14 493	20 068
	14 493	20 068

Not 9 Anställda och personalkostnader

Löner, ersättningar och sociala kostnader	2010	2009
Arvoden till styrelsen	60 000	90 000
Arbetsgivaravgifter	12 489	21 306
	72 489	111 306
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, 7%. 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.



Brf Ringblomman 1
769605-0488

Not 11 Byggnader och mark	2010	2009
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	137 933 132	137 933 132
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	137 933 132	137 933 132
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 575 520	-2 231 160
Årets avskrivningar	-344 360	-344 360
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 919 880	-2 575 520
Mark		
Ingående markvärde	74 677 377	74 677 377
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 677 377	74 677 377
Utgående planenligt restvärde	209 690 629	210 034 989
Taxeringsvärden byggnader	102 600 000	102 600 000
Taxeringsvärden mark	68 320 000	49 990 000
	170 920 000	152 590 000
Not 12 Maskiner, inventarier och installationer	2010	2009
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	986 382	986 382
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	986 382	986 382
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-973 989	-967 793
Årets avskrivning	-6 197	-6 196
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-980 186	-973 989
Utgående planenligt restvärde	6 196	12 393

8

Brf Ringblomman 1
769605-0488

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2010	2009
TV-avgift	16 458	15 646
Försäkring	47 585	45 176
Förvaltningsarvode	15 327	15 225
Städ	9 686	0
El	72 286	57 194
Vatten	6 490	0
Bredband	21 516	17 559
Upplupet räntebidrag	17 241	25 263
Upplupna intäkter	48 350	0
	254 939	176 063

Not 14 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång		Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	155 650 000			155 650 000
Reserv för framtida fastighetsunderhåll	1 203 194	*)	182 000	1 385 194
Balanserat resultat	-267 235		1 047 075	779 840
Resultat föregående år	1 229 075		-1 229 075	0
Årets resultat	0		793 146	793 146

*) Enligt stämmobeslut.

Not 15 Skulder till kreditinstitut	2010	2009
SEB, 2,46%, rörlig ränta	55 000 000	55 000 000
	55 000 000	55 000 000

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



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010	2009
Räntekostnader	44 242	7 668
Styrelsearvode	30 000	30 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	9 426	9 426
Revisionsarvode	15 625	20 600
Fjärrvärme	112 455	89 551
Vatten	0	6 318
Matthyra	0	4 700
Reparation	0	25 481
	211 748	193 744

Not 17 Likvida medel	2010	2009
Räntebärande konto	2 248 124	2 231 774
Kassa och bank (transaktionskonton)	2 216 759	1 003 251
Summa	4 464 883	3 235 025
Räntor		
Under perioden betald ränta	847 708	1 141 994
Under perioden erhållen ränta	-26 632	150 607

Stockholm 2011-04-01




Robert Malmkvist



Kjell Ekeblom



Ewon Gelljerstedt



Dan Andersson



Henrik Liljeqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den 2011-04-05



Jan-Ove Brandt, KPMG AB
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ringblomman I

Org nr 769605-0488

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Ringblomman I för år 2010. 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 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 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 5 april 2011

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor