

Inkom Bolagsverket

2004 -07- 0 9

Bostadsrättsföreningen Ralf, Malmö

Org nr 769605-9984

**Årsredovisning
2003**

för räkenskapsåret 1 januari till 31 december, 2003.

Fotokopiens överensstämmelse
med originalet intygas:


BOLVARSSON

1 (14)



Innehåll

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Finansieringsanalys	9
Noter och bokslutskommentarer	10
Diagram	14

Fotokopiens överensstämmelse
med originalet intygas:

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ralf, Malmö får härmed avlämna följande redovisning för föreningens verksamhet under tiden 2003-01-01 - - 2003-12-31, som är föreningens fjärde verksamhetsår.

VERKSAMHET

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning.

STYRELSEN

På föreningens årsstämma den 24 april 2003 valdes ny styrelse. Efter genomfört val och efterföljande konstituerande styrelsemöte fick styrelsen följande sammansättning:

Ordinarie		
Mats Enwall	Ordförande	omval 1 år
Jan-Åke Rasmusson	Sekreterare	omval 1 år
Dan Brossing SBC	Ledamot	omval 1 år

Suppleant		
Bo Ivarsson	Suppleant	omval 1 år

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ordinarie ledamöter, två i förening. Ordföranden har ensam attesträtt för löpande förvaltningsärenden.

REVISORER

På föreningens årsmöte den 24 april 2003 valdes revisor och revisorsuppleant enligt nedan:

Ordinarie		
Öhrlings PriceWaterHouseCoopers AB/Dan Andersson		omval 1 år
Suppleant		
Öhrlings PriceWaterHouseCoopers AB/Anders Thulin		omval 1 år

ALLMÄNT

- Föreningen registrerades av PRV 2000 08 16.
- Föreningens nuvarande stadgar registrerades av PRV 2000 08 16.
- Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades av PRV 2001 06 12.
- Styrelsen har under år 2003 hållit sex (6) protokollförda styrelsemöten.
- Ordinarie föreningsstämma hölls 2003 04 24 i NCC AB:s bobutik, Scaniaplatsen 3, Malmö. På stämman deltog föreningens samtliga fyra medlemmar.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Den entreprenaduppgörelse som Brf Ralf, Malmö tecknade med NCC AB den 24 och 25 januari, 2001, har karaktären av totalentreprenad. Det innebär att entreprenören svara för föreningens hela verksamhet fram tills sista lägenheten i föreningens hus är upplåten med bostadsrätt. Avtalet innebär att NCC AB svarar för alla kostnader som löper på tomma lägenheter, fram tills inflyttningen sker i respektive lägenhet och att NCC AB senast sex månader efter entreprenadtidens utgång skall förvärva alla osålda lägenheter.

På grund av det osäkra rättsläget beträffande äkta/oäkta bostadsrättsförening har parterna 2003 03 13 enats om ett tillägg till entreprenadkontraktet, som innebär att NCC AB från och med 2003 01 01, i stället för att förvärva osålda lägenheter, månadsvis betalar till Brf Ralf, årsavgifter och hyror för osålda lägenheter, garageplatser och lokal. Se vidare stycket 13 "För att möjliggöra....."

Föreningen beviljades lagfart för fastigheten Malmö Salongen 2 den 21 november 2002.

Skattemyndigheten har för 2003 fastställt fastighetens taxeringsvärde till 32 155 000 kronor, varav värdet på lokalen utgör 473 000 kronor.

Föreningens hus/fastighet innehåller totalt 15 lägenheter och en (1) lokal. Total lägenhetsarea uppgår till 1.969 m² BOA, och lokalarean är 105 m² LOA.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget IF, och ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Föreningens fastighet är medlem i Riberstads samfällighetsförening (lokala gator och gränder, sopsug-anläggning mm) och Samfällighetsföreningen Garaget-Salongen (tillfartsväg till källargaraget).

Föreningen är medlem i SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum.

Entreprenaden godkändes vid slutbesiktning den 19 december 2002, vilket innebär att NCC AB:s garantitid löper till den 19 december 2004. Därefter finns en särskild byggfelsförsäkring i ytterligare åtta (8) år. I samband med att en viss lägenhet har sålts, har NCC AB normalt också genomfört vissa mindre kompletteringar och ombyggnader av lägenhetens inredning och utrustning.

Styrelsen har under 2003 beviljat fem (5) upplåtelseavtal/överlåtelseavtal. Enligt entreprenaduppgörelsen vilar hela försäljningsansvaret på NCC AB, som under året har anlitat Mäklarefirman A Cronholm för försäljningsuppgiften.

Föreningen har 2003 06 30 tecknat ett lokalhyresavtal, som löper i fem (5) år, med lokalhyresgästen Bar Sergio Graci Italia AB.

Föreningens medlemsantal uppgick vid utgången av 2003 till 12 personer inkl föreningens fyra instiftare.

Slutlig redovisning av föreningens förvärv kommer att ske på den årsstämma som inträffar närmast efter att sista lägenheten är upplåten med bostadsrätt. Preliminärt vid årsstämman 2005.

För att möjliggöra slutplacering av föreningens lån innan samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt har ett tilläggsavtal tecknats 2003 03 13 mellan NCC AB och Brf Ralf, Malmö. Avtalet innebär att NCC AB från och med den 1 januari 2003 betalar enligt ekonomisk plan till Brf Ralf för

ak me

alla osålda lägenheter och outhyrda lokaler (garageplatser). NCC AB:s betalningsansvar enligt avtalet löper tills tillträde sker i respektive lägenhet och lokal.

För ej inbetalade insatser och upplåtelseavgifter har NCC AB 2002 12 30 lämnat ett räntefritt reverslån på 70.200.000 kronor. Lånet löper tillsvidare och amorteras, i takt med att lägenheter säljs, med summan av respektive lägenhets insats och upplåtelseavgifter enligt ekonomisk plan. När samtliga lägenheter är sålda är lånet tillfullo återbetalt.

Föreningens slutliga belåning 10.000.000 kronor har placerats hos SPINTAB 2003 05 12 enligt följande

- Lån 1 5.000.000 kr med ränta 4,66% till 2008 04 04 amorteringstid 50 år
- Lån 2 5.000.000 kr med ränta 4,26% till 2006-04 04 amorteringstid 50 år

Nyckeltal	<u>2003</u>
Årsavgift/kvm	
Bostadsrättsyta	600
Lån/kvm Bostadsrättsyta	5077
Elkostnad/hushåll	1375
Värmekostnad/hushåll	12747
Vattenkostnad/hushåll	1366

Föreningen har ett löpande förvaltningsavtal med SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB om ekonomisk förvaltning.

Teknisk förvaltningen sker tillsvidare genom NCC Construction Sverige AB:s försorg.

Styrelsen har inte genomfört den årliga underhållsbesiktning, som skall göras i enlighet med föreningens stadgar, eftersom den på nuvarande grunder inte blir meningsfull, när osålda lägenheter står oanvända, lägenhetsanpassningar sker löpande av sålda lägenheter och NCC AB:s garantitid fortfarande gäller. Av nu nämnda skäl har inte heller någon underhållsplan ännu upprättats.

Arvoden till styrelsens för perioden "Stämma 03 -- Stämma 04" kommer att utbetalas i enlighet med stämmobeslut.

VINSDISPOSITIONSFÖRSLAG

Förslag till disposition beträffande föreningen vinst
Styrelsen föreslår att av till disposition tillgängliga medel

Årets resultat	237 024,43
Balanserade vinstmedel	12,00
Summa	237 036,43

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning, finansieringsanalys med noter.

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2003	2002
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 424 004	0
		<u>1 424 004</u>	<u>0</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskötsel		-19 247	0
Reparationer		-20 131	0
Taxebundna kostnader		-249 053	0
Övriga driftskostnader		-46 144	0
Fastighetsskatt		-6 080	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-62 387	0
Personalkostnader		-24 286	0
Avskrivningar		-354 500	0
		<u>-781 828</u>	<u>0</u>
RÖRELSERESULTAT		642 176	
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter		8 733	12
Räntekostnader		-448 207	0
Räntebidrag		130 787	0
		<u>-308 687</u>	<u>12</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		333 489	12
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Föreningens reparationsfond	Not 6	-96 465	0
		<u>-96 465</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT		237 024	12

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER

2003

2002

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark

Not 3

79 545 500

79 900 000

79 545 500

79 900 000

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

79 545 500

79 900 000

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader

Upplupna räntebidrag

Not 4

3 718

0

16 705

0

4 940

0

25 363

0

KASSA OCH BANK

SBC klientmedel i SHB

1 714 375

300 012

1 714 375

300 012

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

1 739 738

300 012

SUMMA TILLGÅNGAR

81 285 238

80 200 012

OK
BLE

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Not 5

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser
Upplåtelseavgifter

18 431 137	0
9 765 600	0
<u>28 196 737</u>	<u>0</u>

Fritt eget kapital

Balanserad vinst
Årets resultat

12	
237 024	12
<u>237 036</u>	<u>12</u>

SUMMA EGET KAPITAL

28 433 773	12
------------	----

AVSÄTTNINGAR

Not 6

Föreningens reparationsfond

96 465	0
<u>96 465</u>	<u>0</u>

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut
Byggnadskreditiv

Not 7

9 989 938	
0	10 000 000
<u>9 989 938</u>	<u>10 000 000</u>

KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

Not 7

Leverantörsskulder

6 680	0
62 263	1 250

Skatteskulder

4 730	-1 250
-------	--------

Revers NCC

42 003 263	70 200 000
------------	------------

Investeringsmoms / Skattemyndigheten Malmö

460 889	0
---------	---

Deposition Bar Sergio Gracia

42 000	0
--------	---

Deposition, hyresgaranti fr NCC t Bar Sergio Gracia

52 500	0
--------	---

Avräkning t NCC

47 292	0
--------	---

Upplupna kostnader

Not 8

78 493	0
--------	---

Förutbetalda avgifter och hyror

6 951	0
-------	---

<u>42 765 061</u>	<u>70 200 000</u>
-------------------	-------------------

SUMMA EGET KAPITAL,

AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

81 285 238	80 200 012
------------	------------

Ställda säkerheter

Uttagna fastighetsinteckningar

Not 7

10 000 000	0
------------	---

Ansvarförbindelser

Inga

Inga

FINANSIERINGSANALYS

	2003	2002
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	237 024	12
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	354 500	0
Avsättningar föreningens reparationsfond	96 465	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>687 989</u>	<u>12</u>
Förändringar kortfristiga fordringar	-25 363	0
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	-27 441 619	70 200 000
	<u>-27 466 982</u>	<u>70 200 000</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-26 778 993	70 200 012
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnad och mark	0	-20 500 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-20 500 000
Finansieringsverksamheten		
Långfristiga skulder Not 7	-3 382	-49 400 000
Insatser och upplåtelseavgifter	28 196 737	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>28 193 355</u>	<u>-49 400 000</u>
Årets kassaflöde	1 414 363	300 012
Likvida medel vid årets början	300 012	0
Likvida medel vid årets slut	<u>1 714 375</u>	<u>300 012</u>
	1 414 363	300 012

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Samma redovisnings- och värderingsprinciper används som föregående år.

Föreningens reparationsfond har redovisats som en avsättning och dess förändring har redovisats över resultaträkningen.

Bokföringsnämndens allmänna råd, som börjar gälla för räkenskapsår från och med 2004-01-01 innebär att föreningens reparationsfond skall redovisas som en egen post under rubriken bundet eget kapital och inte påverka resultaträkningen.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2003	2002
Byggnad	0,5%	0 %

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs enligt föreningens stadgar. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

	2003	2002
NOT 1		
ÅRSavgIFTER, HYRESINTÄKTER		
Årsavgifter	1 181 004	0
Hysesintäkter	243 000	0
	1 424 004	0
NOT 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetsskötsel och städning		
Garagekostnader	15 915	0
Hiss	3 332	0
	19 247	0
Reparationer		
VVS	10 381	0
Garage/bilplatser	9 750	0
	20 131	0
Taxebundna kostnader		
Elkostnader	20 620	0
Värmekostnader	191 212	0
Vattenkostnader	20 497	0
Renhållning	14 655	0
Teleportanläggning	2 070	0
	249 053	0

NOT 2

Övriga driftskostnader

Försäkring

Samfällighetsavgift

Kabel-TV/Satellit-TV

2003	2002
16 562	0
20 376	0
9 206	0
<u>46 144</u>	<u>0</u>

Fastighetsskatt

6 080 0

Övriga förvaltnings och rörelsekostnader

Revisionsarvode (extern revisor)

Förvaltningsarvode

Övriga förvaltningskostnader

15 775	0
40 362	0
6 250	0
<u>62 387</u>	<u>0</u>

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor

Sociala kostnader

19 000	0
5 286	0
<u>24 286</u>	<u>0</u>

Avskrivningar

Byggnad

354 500	0
<u>354 500</u>	<u>0</u>

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

781 828 0

NOT 3

BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början

Nyanskaffningar

Utgående anskaffningsvärde

79 900 000	59 400 000
0	20 500 000
<u>79 900 000</u>	<u>79 900 000</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Årets avskrivningar enligt plan

Utgående avskrivning enligt plan

-354 500	0
<u>-354 500</u>	<u>0</u>

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

79 545 500	79 900 000
9 000 000	9 000 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad

Taxeringsvärde mark

28 356 000	21 216 000
3 799 000	3 799 000
<u>32 155 000</u>	<u>25 015 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder

Lokaler

31 682 000	24 882 000
473 000	133 000

OK ACE

	2003	2002
NOT 4		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER	03-12-31	02-12-31
If	14 803	0
Sydkraft	775	0
Anticimex	1 127	0
	<u>16 705</u>	<u>0</u>

	2003	Enligt stämmans beslut	2002
NOT 5			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	18 431 137	18 431 137	0
Upplåtelseavgifter	9 765 600	9 765 600	0
	<u>28 196 737</u>	<u>28 196 737</u>	<u>0</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst	12	12	0
Årets resultat	237 024	-12	12
	<u>237 036</u>		<u>12</u>
Summa eget kapital	28 433 773		12

	2003	2002
NOT 6		
AVSÄTTNINGAR		
Föreningens reparationsfond		
Årets avsättning	96 465	0
Vid årets slut	<u>96 465</u>	<u>0</u>

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
NOT 7				
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	03-12-31	03-12-31	02-12-31	
SPINTAB	4,66%	4 998 309	0	08-03-20
SPINTAB	4,26%	4 998 309	0	06-03-20
Summa skulder till kreditinstitut		<u>9 996 618</u>	<u>0</u>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		<u>-6 680</u>	<u>0</u>	
		9 989 938	0	

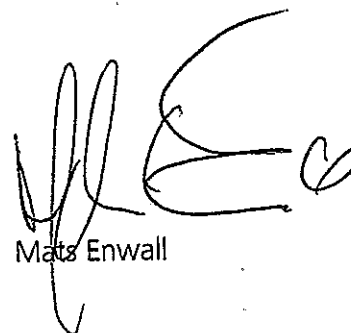
	03-12-31	02-12-31
NOT 8		
UPPLUPNA KOSTNADER		
Extern revision	7 900	0
Räntekostnader	70 593	0
	<u>78 493</u>	<u>0</u>

Handwritten signatures and initials

Malmö den 16, 4 - 2004



Dan Brossing

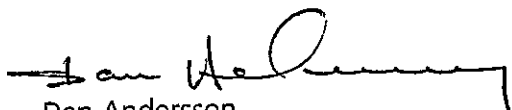


Mats Enwall



Jan-Åke Rasmusson

Min revisionsberättelse har avgivits den 5, 5 - 2004



Dan Andersson

Auktoriserad Revisor

Öhrling PricewaterhouseCoopers

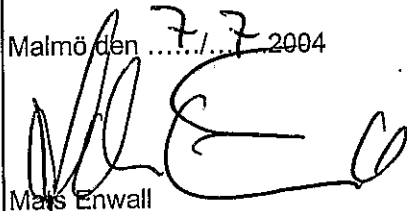
FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseordförande i Bostadsrättsföreningen Ralf. Malmö (769605-9984) intygar,

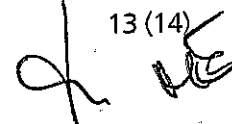
- * dels att denna kopia av Årsredovisningen överensstämmer med originalet,
- * dels att resultat och balansräkningen fastställts på ordinarie föreningsstämma den 2004 06 15.

Föreningsstämman beslöt också att årets vinst skulle balanseras i ny räkning i enlighet med föreningens stadgar.

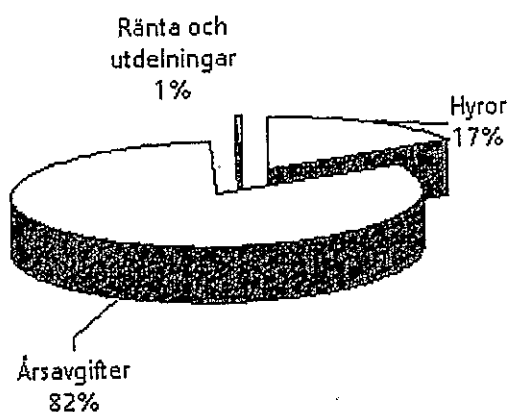
Malmö den 7, 7 2004



Mats Enwall



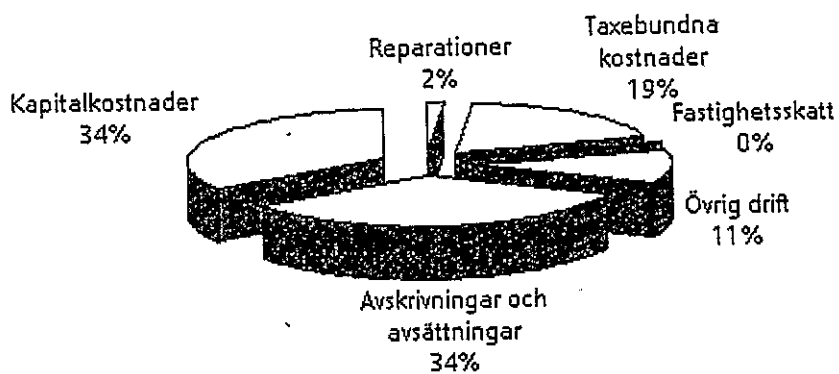
Intäktsfördelning 2003



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter:	600 kr	Ränta och utdelningar:	4 kr
Hyror:	2 314 kr		

Kostnadsfördelning 2003




Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	10 kr	Taxebundna kostnader	120 kr
Fastighetsskatt	3 kr	Statlig skatt	0 kr
Övrig drift	73 kr	Avskrivningar och avsättningar	217 kr
Kapitalkostnader	216 kr		

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1969 kvm bostäder och 105 kvm lokaler

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Ralf

Org nr 769605-9984

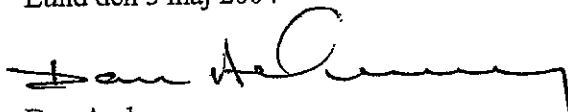
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Ralf för år 2003. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 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 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 därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

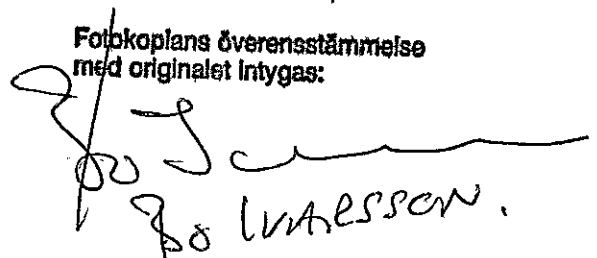
Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 5 maj 2004



Dan Andersson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Dan Andersson