

Årsredovisning

för

BRF Ringgården

719000-1250

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Redovisningsprinciper	7
Noter	7-10
Underskrifter	10

Styrelsen för BRF Ringgården, med säte i Nyköping, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året utförts av ordförande med assistans av styrelseledamot Gunilla Bjurlén och Kopparsund & Söner AB. Liksom tidigare år har snöröjning och halkbekämpning utförts av Lavéns Fastighetsservice AB, trappstädning av Samhall AB och värmeväxlare av Schneider Electric. Under året har större fastighetsåtgärden utförts av bla Teknova Byggsystem AB och Wettergrens Tak & Plåtslageri AB. Övrig fastighetsskötsel har ombesörjts av medlemmar.

Vid årets utgång var medlemsantalet 24st (fg år 24st) fördelat på 17st bostadslägenheter. Förutom bostadslägenheter inkluderar byggnaden en lokal som hyrs ut till extern hyresgäst. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Sörmland.

Föreningen har under året beviljat 0st lägenhetsöverlåtelse (fg år 1st) samt 1st andrahandsuthyrning (fg år 1st). Under 2020 har styrelsen hållit 8st (fg år 9st) styrelsemöten, samt en ordinarie stämma. Föreningen har under året tagit upp ett nytt lån för att finansiera utbytet/renovering av föreningens balkonger.

Under året har arbetet med att byta ut/renovera balkongerna slutförts. Utöver detta så har föreningen även genomfört underhåll av tak, vindskivor, stuprör mm. Det samlade underhållskostnaderna under året har överstigit 1mkr och utgör huvudsaklig orsak till att föreningen redovisar ett stort underskott innevarande år, då allt underhåll har kostnadsförts direkt i resultaträkningen.

Styrelsen

Ordinarie ledamöter

Ordförande	Helene Hultberg
Ledamot	Anne-Marie Marcus
Ledamot	Gunilla Bjurlén
Ledamot	Joakim Radbäck
Styrelsuppleant	Kerstin Lindkvist

Revisor	Lars Edvardsson
Revisorssuppleant	Patrik Kullman

Valberedning	IngaLill Karlsson
--------------	-------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Lönnen 3, Nyköpings kommun
Adress:	Ringvägen 27a-c
Byggår:	1945
Taxeringsvärde:	7.832.000kr
Total boyta:	1.104kvm
Totalt lokalyta:	70kvm
Fastighetens areal:	2.145kvm
Lägenheter:	17st varav 8st 2rok, 7st 3rok, 1st 4rok samt 1st 5rok
Parkeringsplatser:	20st

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planerats.

År	Åtgärd
1993/94	Byte fasad- och taktegel
1995	Byte ledningar för inkommande vatten
1995/96	Ommålning trapphus & källare
2000	Byte samtliga fönster och balkongdörrar
2007/08	Utbyte av samtliga elledningar
2008	Byte av samtliga lägenhetsdörrar samt montering av fastighetsboxar för post
2009	Montering av kodlås i fastighetens portar
2010	Reparation/nytt ytskick fasad östra gaveln
2010/11	Radonmätning
2011	Byte av värmväxlare
2011/12	Relining av avloppledningar
2012	Målning av källargolv
2013	Förbättringsåtgärder ventilation i samtliga lägenheter Felaktigt installerade köksfläktar utbytta/ombyggda Fiber för kabel-tv samt förberedelse för bredband installerad i fastigheten (ej indragen till varje lägenhet)
2014	Åtgärder utifrån OVK 2013 Reparation av fukt-/vattenskadad lägenhet
2015-2016	Fortsatt arbete med åtgärder utifrån OVK 2013 Besiktning av balkonger
2016-2017	Bredbandsinstallation
2017	Installation av styrsystem för värmeanläggning
2017	Slutgodkänd OVK-besiktning
2019	Påbörjad renovering av balkonger
2020	Slutförd balkongutbyte/renovering
2020	Målning takfötter, byte hängrännor etc.

Flerårsöversikt (tkr om inget

annat anges)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	705	687	667	654
Resultat efter finansiella poster	-813	152	55	71
Balansomslutning	2 558	2 739	2 746	2 756
Soliditet (%)	neg	10,52	4,98	2,96
Årsavgift/boyta (kr/kvm)	639	622	604	592
Lån/boyta (kr/kvm)	2 680	2 083	2 212	2 293
Räntekostnader/årsavgifter (%)	7	8	9	10

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Under räkenskapsåret så har föreningens fastighet genomgått stora underhållsåtgärden, där bla balkonger och takrelaterade komponenter har åtgärdats. Årets genomförda underhåll har sammantaget överstigit 1mkr i resultatförda kostnader. Detta utgör huvudsaklig orsak till att föreningen redovisar ett stort resultatmässigt underskott under innevarande räkenskapsår.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 775	271 443	-155 603	151 557	288 172
Disposition av föregående års resultat:		40 200	111 357	-151 557	0
Årets resultat				-813 078	-813 078
Belopp vid årets utgång	20 775	311 643	-44 246	-813 078	-524 906

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-44 246
årets förlust	-813 078
	-857 324

behandlas så att avsättning fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	40 200
	-897 524
	-857 324

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

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	2 235 541	2 275 755
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	19 080	21 465
Inventarier, verktyg och installationer	5	95 003	107 312
Summa materiella anläggningstillgångar		2 349 624	2 404 532
Summa anläggningstillgångar		2 349 624	2 404 532
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	8 090
Övriga fordringar		29 048	19 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 409	33 768
Summa kortfristiga fordringar		63 457	61 557
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		144 476	273 236
Summa kassa och bank		144 476	273 236
Summa omsättningstillgångar		207 933	334 793
SUMMA TILLGÅNGAR		2 557 557	2 739 325

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 775	20 775
Fond för yttre underhåll		311 643	271 443
Summa bundet eget kapital		332 418	292 218
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-44 246	-155 603
Årets resultat		-813 078	151 557
Summa fritt eget kapital		-857 324	-4 046
Summa eget kapital		-524 906	288 172
Långfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut	7	2 854 236	2 209 694
Summa långfristiga skulder		2 854 236	2 209 694
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		104 708	89 708
Leverantörsskulder		2 927	30 305
Övriga skulder		5 740	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	114 852	121 446
Summa kortfristiga skulder		228 227	241 459
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 557 557	2 739 325

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Rörelseintäkter

Inom post nettoomsättning redovisas årsavgifter för bostadsrättsinnehavare. Hyresintäkter för lokal, förråd, p-platser, överlåtelse- och pantsättningsavgifter redovisas inom post Övriga rörelseintäkter.

Not 2 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
El & värmekostnader	178 257	213 219
Vatten & avlopp	59 078	48 781
Snöröjn & halkbekämpning	8 010	13 823
Fastighetsskötsel	28 303	30 744
Löpande reparationer & underhåll	169 891	27 166
Planerade reparationer & underhåll	864 375	0
Fastighetsförsäkring	29 478	28 418
Fastighetsavgift / -skatt	24 280	24 280
Kabeltv	25 896	25 440
Redovisningstjänster	27 100	26 638

Konsultarvoden	7 028	7 475
Övr div kostnader	32 907	23 001
	1 454 603	468 985

Not 3 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad & mark	4 038 280	4 038 280
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 038 280	4 038 280
Ingående avskrivningar	-1 762 525	-1 722 311
Årets avskrivningar	-40 214	-40 214
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 802 739	-1 762 525
Utgående redovisat värde	2 235 541	2 275 755
Bokfört värde byggnader	2 218 641	2 258 855
Bokfört värde mark	16 900	16 900
	2 235 541	2 275 755

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 850	0
Inköp	0	23 850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 850	23 850
Ingående avskrivningar	-2 385	0
Årets avskrivningar	-2 385	-2 385
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 770	-2 385
Utgående redovisat värde	19 080	21 465

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	143 330	143 330
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-11 927	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	131 403	143 330

Ingående avskrivningar	-36 018	-26 095
Försäljningar/utrangeringar	7 156	0
Årets avskrivningar	-7 538	-9 923
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 400	-36 018
Utgående redovisat värde	95 003	107 312

Not 6 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld som förfaller senare än 5år	2 435 404	1 850 862
	2 435 404	1 850 862

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Lånegivare och lånenummer	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SHB 328165	1,77	2022-04-30	600 920	615 400
SHB 308080	1,43	2023-04-30	354 566	369 642
SHB 341348	1,93	2027-12-31	295 000	304 000
SHB 315855	2,73	2025-04-30	504 208	516 360
SHB 323972	2,37	2024-06-30	348 000	364 000
SHB 324038	2,42	2024-06-01	110 000	130 000
SHB 345098	1,56	2028-09-01	746 250	0
			2 958 944	2 299 402
Bedömd kortfristig del av långfristig skuld			104 708	89 708

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	4 158	3 746
Förutbetalda intäkter	64 493	63 259
Förutbetald el	4 235	16 793
Övriga upplupna kostnader	41 967	37 650
Avrundsningrad	-1	-2
	114 852	121 446

Not 9 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	3 032 000	2 815 000
	3 032 000	2 815 000

I samband med upptagande av lån för balkonggåtgården, så gjordes en ny inteckning i föreningens fastighet med 217.000kr.

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Några väsentliga händelser som kan påverka bedömningen av framlagd årsredovisning bedöms inte ha inträffat.

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.


Nyköping den 20 april 2021


Anne-Marie Marcus


Gunilla Bjurlén


Joakim Radbäck

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-09


Lars Edvardson
Revisor