

Årsredovisning

Brf Kringlan 2

716420-3098

Styrelsen för Brf Kringlan 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Kringlan 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Tyresö kommun.

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

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1992-02-03 fastigheten Krokanen 12 i Tyresö kommun. Föreningens fastighet består av 2 st bostadshus innehållande 29 stycken bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

15 st 2 rum och kök

14 st 3 rum och kök

Den totala boytan är 1 993 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 24 800 000 (20 800 000) kr, varav markvärdet motsvarar 6 400 000 (5 400 000) kr och byggnadsvärdet 18 400 000 (15 400 000) kr. Fastigheten erhöll ett nytt taxeringsvärde 2019, föregående taxeringsvärde inom parentes.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar. Boende behöver således inte teckna detta tillägg till sina hemförsäkringar.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Ett avtal finns tecknat med MIBAB för trädgårdsskötsel under delar av året samt snöröjning och sandning. Ren Standard KB har skött städningen under året. Service gällande hissarna har föreningen avtal med ManKan Hiss AB.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-05-19 haft följande sammansättning:

Mikael Wohnre	Ordförande
Elisabeth Blomdahl	Ledamot
Elisabeth Linnanheimo	Ledamot
Evilin Saritas	Ledamot
Anders Burman	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Revisor

Tomas Ericson,	Ordinarie
Borev Revision AB	Suppleant

Föreningens stadgar och ekonomisk plan

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-05-09.

Föreningens ekonomiska plan är registrerad hos Bolagsverket.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 35 (f.g. år 37) medlemmar fördelade på 29 lägenheter. Samtliga bostäder var vid årets utgång upplåtna med bostadsrätt. Under året har en (f.g. år en) överlåtelse skett.

En medlem har tillkommit och tre medlemmar har lämnat föreningen under året..

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att tillåta andrahandsuthyrning endast när det kan visas, att bostadsrättshavaren kommer att återvända och därmed behöver bostadsrätten.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

FLERÅRSÖVERSIKT

	År	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr		1 985	1 936	1 921	1 918	1 920	1 868
Resultat efter finansiella poster, tkr		272	46	366	333	287	151
Soliditet %		39	38	36	35	34	33
Eget kapital, tkr		9 049	8 776	8 730	9 363	8 031	7 744
Taxeringsvärde, tkr		24 800	20 800	20 800	20 800	20 132	20 132
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsarea bostäder		936	950	954	954	954	926
Likvida medel vid årets utgång, tkr		1 751	1 367	1 802	1 313	894	457
Total låneskuld vid årets utgång, tkr		13 998	14 196	15 027	15 241	15 457	15 612
Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr		7 023	7 123	7 540	7 647	7 756	7 834
Lån i förhållande till taxeringsvärde %		56,44	68,25	72,24	73,27	76,78	77,55
Genomsnittlig skuldränta %		1,75	1,82	2	1,94	2,49	3,35
Antal överlåtelse		1	1	1	3	5	5
Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea		0*	29 545	33 799	27 920	24 650	19 488

*= överlåtelsen har skett genom arv

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 099 442	2 812 868	2 817 525	46 448
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			46 448	-46 448
Förändring av fond yttre underhåll		40 812	-40 811	
Årets resultat				272 498
Belopp vid årets utgång	3 099 442	2 853 680	2 823 162	272 498

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	2 823 162
Årets resultat	272 498
<i>Summa</i>	<i>3 095 660</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	497 000
lanspråktagande av yttre fond	-87 700
Balanseras i ny räkning	2 686 360
<i>Summa</i>	<i>3 095 660</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 985 184	1 935 500
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 985 184	1 935 500
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3, 4, 5, 6	-1 077 312	-1 231 865
Personalkostnader	7	-48 940	-52 184
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-339 711	-339 711
Summa rörelsekostnader		-1 465 963	-1 623 760
Rörelseresultat		519 221	311 740
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49	46
Räntekostnader och liknande resultatposter		-246 772	-265 338
Summa finansiella poster		-246 723	-265 292
Resultat efter finansiella poster		272 498	46 448
Resultat före skatt		272 498	46 448
Årets resultat		272 498	46 448

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	20 785 349	21 079 349
Inventarier, verktyg och installationer	9, 10	533 420	579 131
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>21 318 769</i>	<i>21 658 480</i>
Summa anläggningstillgångar		21 318 769	21 658 480
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 487	3 605
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		105 904	96 293
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>109 391</i>	<i>99 898</i>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	151 520	151 520
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<i>151 520</i>	<i>151 520</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 751 230	1 366 583
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 751 230</i>	<i>1 366 583</i>
Summa omsättningstillgångar		2 012 141	1 618 001
SUMMA TILLGÅNGAR		23 330 910	23 276 481

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 099 442	3 099 442
Fond för yttre underhåll		2 853 680	2 812 868
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>5 953 122</i>	<i>5 912 310</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 823 162	2 817 525
Årets resultat		272 498	46 448
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>3 095 660</i>	<i>2 863 973</i>
Summa eget kapital		9 048 782	8 776 283
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	13 799 352	13 997 772
Summa långfristiga skulder		13 799 352	13 997 772
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder	12	198 420	198 420
Skuld till boende (inre fond)		7 817	7 817
Leverantörsskulder		80 793	110 598
Skatteskulder		1 657	3 673
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		194 089	181 918
Summa kortfristiga skulder		482 776	502 426
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 330 910	23 276 481

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Byggnad: 1,35%

Energibesparande åtgärder: 5%

Inventarier: 10%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Not 1	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgifter	-1 865 231	-1 892 636
	Parkeringsplatser	-14 400	-15 350
	TV, Bredband & telefoni	-104 052	-26 013
	Motorvärmare	-1 512	-1 512
	Avrundning	11	11
	Summa	-1 985 184	-1 935 500

Not 2	Löpande reparationer och underhåll	2019	2018
	Rep. dörrar och lås invändigt	–	1 240
	Tvättstuga	21 988	–
	Vatten/avfall	–	6 000
	Värme	–	48 594
	El	20 190	–
	Hissar	10 928	7 534
	Planteringar, träd och buskar	42 544	8 663
	Ventilation	8 388	13 873
	Summa	104 038	85 904

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Trädgårdsskötsel, städdagar	49 266	50 137
	Snöröjning och sandning	40 875	60 475
	Trappstädning	27 300	27 300
	Fastighetsel	115 238	124 196
	Fjärrvärme	168 360	138 332
	Vatten	64 025	178 788

Avfallshantering	57 010	56 160
Fastighetsförsäkring	52 984	51 084
Hyra entrémattor	9 343	8 780
Kabel TV	17 920	32 464
Hissar, besiktning	7 645	7 599
Hissar, serviceavtal	5 744	5 527
Fastighetsskötsel	8 560	8 514
Övriga besiktningar & kontroller	–	3 825
Bredband, telefoni & TV	88 884	22 221
Summa	713 154	775 402

Den betydligt lägre vattenkostnaden för 2019 gentemot 2018 beror på att Tyresö kommun på grund av en felaktig mätare debiterat ut alldeles för hög kostnad för vattenförbrukningen under perioden 20180424 - 20190415, varför föreningen i juni 2019 fick en kreditfaktura om ca 69 000 kr.

Not 4	Övriga rörelsekostnader	2019	2018
	Förbrukningsinventarier /material , kontorsmaterial	1 003	11 330
	Kreditupplysningar	–	200
	Telefon, bredband, porto samt hemsida	6 804	5 816
	Upprättande av underhållsplan	38 000	–
	Upprättande av energideklaration	11 250	–
	Revisionsarvode	11 113	11 000
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	54 876	53 250
	Övriga administrationskostnader	3 222	3 700
	Bankkostnader	1 509	1 420
	Föreningsstämma/medlemsmöten, gemensamma aktiviteter	–	261
	Föreningsavgifter	4 710	4 620
	Summa	132 487	91 597

Not 5	Planerat underhåll	2019	2018
	El	–	22 375
	Trapphus	–	187 500
	OVK	2 500	30 313
	Tvättstuga	85 200	–
	Summa	87 700	240 188

Styrelsen föreslår att avsättning till fonden för yttre underhåll görs med 497 000 kr i enlighet med föreningens underhållsplan.

Årets planerade underhåll består i utbyte av en torktumlare och ett torkskåp samt en mindre kostnad för ombesiktning gällande förra årets OVK.

Styrelsen föreslår att fonden för yttre underhåll ianspråktagas för denna kostnad.

Förra årets planerade underhåll bestod av målning av trapphusen, byte av armaturer i vindsförråden samt OVK.

Not 6	Fastighetsavgift	2019	2018
	Fastighetsavgift	39 933	38 773
	Summa	39 933	38 773

Not 7	Arvoden och personalkostnader	2019	2018
	Arvoden och ersättningar	40 000	42 000
	Sociala kostnader	8 940	10 184
	Summa	48 940	52 184

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret.

Not 8	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnad	23 339 575	23 339 575
	Utgående anskaffningsvärden byggnad	23 339 575	23 339 575
	Ingående avskrivningar byggnad	-3 083 426	-2 789 426
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-294 000	-294 000
	Utgående avskrivningar byggnad	-3 377 426	-3 083 426
	Ingående anskaffningsvärde mark	823 200	823 200
	Utgående anskaffningsvärde mark	823 200	823 200
	Redovisat värde	20 785 349	21 079 349

Not 9	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	820 600	820 600
	Utgående anskaffningsvärden	820 600	820 600
	Ingående avskrivningar	-246 150	-205 120
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-41 030	-41 030
	Utgående avskrivningar	-287 180	-246 150
	Redovisat värde	533 420	574 450

Avser installation värmecentral.

Not 10	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	180 579	180 579
	Utgående anskaffningsvärden	180 579	180 579
	Ingående avskrivningar	-175 898	-171 217
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-4 681	-4 681
	Utgående avskrivningar	-180 579	-175 898
	Redovisat värde	0	4 681

Not 11	Kortfristiga placeringar	2019-12-31	2018-12-31
	Handelsbanken korträntefond	151 520	151 520
	Summa	151 520	151 520

Not 12	Övriga skulder till kreditinstitut	2019-12-31	2018-12-31
	Stadshypotek, villkorsändringdag 2020-10-30, ränta 1,57%	4 876 123	4 953 935
	Stadshypotek, tremånadersbindning, ränta per 191231; 1,34%	1 078 815	1 090 203
	Stadshypotek, tremånadersbindning, ränta per 191231; 1,11%	4 198 131	4 265 131
	Stadshypotek, tremånadersbindning, ränta per 191231, 1,34%	418 416	425 040
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2026-03-30, ränta 3 %	3 426 287	3 461 883
	Avgår kortfristig del, 2020 års amortering	-198 420	-198 420
	Summa	13 799 352	13 997 772

Not 13	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	24 552 000	24 552 000
	Summa ställda säkerheter	24 552 000	24 552 000

UNDERSKRIFTER

Tyresö den / - 2020

Mikael Wohrne

Elisabeth Blomdahl

Elisabeth Linnanheimo

Evilin Saritas

Min revisionsberättelse har lämnats

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

KOMPELTTERANDE INFORMATION TILL ÅRSREDOVISNINGEN 2019

Förbrukning, kostnad per kvm bostadsarea

	År	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Elkostnad, kr		58	62	69	68	63	64
Värmekostnad, kr		84	90	46	52	37	47
Vattenkostnad, kr		32	69	42	43	43	43
Sophantering, kr		29	28	28	28	26	24

Föreningens likviditet och underhåll

Föreningens hade vid årsskiftet fem stycken fastighetslån som vid årsskiftet uppgick till sammanlagt 13 997 772 kr. Räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av not i årsredovisning.

För föreningens bostäder betalas kommunal fastighetsavgift. Denna uppgick under 2019 till 1 377 kr per lägenhet då föreningen betalar full avgift. Nytt taxeringsvärde åsätts fastigheten vart tredje år vilket senast gjordes under 2019.

Ändring av avskrivningsprincip avseende byggnader gjordes under 2014. Avskrivning av byggnad hade tidigare gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan. Redovisningen ändrades så att avskrivningen fortsättningsvis görs linjärt baserat på ursprungligt anskaffningsvärde minskat med tidigare avskrivningar och oförändrad nyttjandeperiod. Avskrivningar är en redovisningsmässig post som inte påverkar föreningens kassa.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras varje år, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus. Detta motsvarar 70 020 kr eller 35,13 kr/kvm boyta. Föreningen har dock en underhållsplan som styrelsen, genom en byggnadsteknisk konsult, lät uppdatera under 2019. Underhållsplanen har en planeringshorisont på 30 år. Enligt underhållsplanen bör 497 tkr eller 249 kr/kvm boyta sättas av till fonden varje år. Detta för att finansiering av framtida underhållskostnader ska kunna ske, samtidigt som underhållskostnaderna fördelas över åren på ett rättvist sätt på samtliga boende.

Under 2019 har en tvättmaskin och en torktumlare bytts ut.

Under 2020 kommer.....