

Årsredovisning 2019

BRF RINGEN

717600-1944

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1948-12-28.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fålhagen 6:5 på adressen Vaksalagatan 43 i Uppsala. Föreningen har 4 affärslokaler och 66 bostadsrätter om totalt 4 774 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

Styrelsens sammansättning

Per Ekström	Ordförande
Anders Höglund	Sekreterare
Astrid Grinell	Ledamot
Hagos Lundström	Suppleant
Vanessa Mekrami	Suppleant

Valberedning

Vanja Ekstedt och Gunnel Jägar.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i föreningen.

Revisorer

Birgitta Eriksson	Revisor
Chloe Lam	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-03-27. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7st. protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning i Uppsala
Fastighetsskötsel	UBC Teknisk förvaltning AB
Städning av gemensamma utrymmen	Alltistäd(Städarna AB)
Bredband	ComHem
Gemensam elförbrukning	Telge Energi
Bevakning	Securitas

Övrig verksamhetsinformation

Securitas avtal löper vidare i 1 år till.

Övriga avtal löper årsvis och förlängs om inte uppsägning sker av endera parten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett lån(2.428.000kr) i Handelsbanken sattes om under året. Ny ränta 1,1%. (Tidigare 2.29%)

2019 gjordes en avgiftshöjning på 2%.

Budgeten för 2020 innehåller en avgiftshöjning på 2%.

Förändringar i avtal

Avtal har tecknats med Ekonomisk Förvaltning i Uppsala AB för ekonomisk förvaltning (Nabo) Ett digitalt styrelseverktyg har startats upp där revisorer och vissa medlemmar har access.

Övriga uppgifter

7 st. överlåtelse av bostadsrätt har ägt rum under 2019.

Parkeringsplatserna på gården har setts över och parkeringsövervakning kommer att ske av Securitas under 2020. Den tillfälliga uppställningsplatsen vid Infarten från Torkelsgatan kommer att avgiftsbeläggas.

En kö för de som vill ha en andra p-plats kommer att återupptas.

Buskar och träd har beskuren och ett träd längst in på gården har tagits ner.

Nya huvar till 5 st. motorvärmare har monterats som möjliggör laddning av elbilar. Förbrukningen kommer att debiteras de med elbilar som laddar med föreningens el.

Ny golvbrunn har monterats i tvättstugan på Vaksalagatan 47. Golvet har fått renoverats på grund av en vattenskada.

En vattenskada på Vaksalagatan 47 har åtgärdats av föreningen p.g.a. brister i den stamrenovering som utfördes 1998.

En trivselskväll med korvgrillning anordnades även i år i slutet av augusti månad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 106 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 110 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 945 336	2 908 895	2 900 298
Resultat efter fin. poster	154 434	101 643	521 562
Soliditet, %	29	29	28
Yttre fond	2 516 042	2 381 042	2 246 041
Bostadsyta, kvm	4 328	4 328	4 328
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	628	619	619
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 303	2 325	2 347

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	208 550	-	-	208 550
Fond, yttre underhåll	2 381 042	-	135 000	2 516 042
Balanserat resultat	1 811 736	101 643	-135 000	1 778 378
Årets resultat	101 643	-101 643	154 434	154 434
Eget kapital	4 502 970	0	154 434	4 657 404

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 778 378
Årets resultat	<u>154 434</u>
Totalt	1 932 812

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	135 000
Balanseras i ny räkning	<u>1 797 812</u>
	1 932 812

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 945 336	2 908 895
Rörelseintäkter		4	-2 919
Summa rörelseintäkter		2 945 340	2 905 976
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 932 456	-1 848 532
Övriga externa kostnader		-111 298	-128 880
Personalkostnader	4	-96 887	-96 585
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-526 500	-533 491
Summa rörelsekostnader		-2 667 141	-2 607 488
Rörelseresultat		278 200	298 488
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 766	-196 845
Summa finansiella poster		-123 766	-196 845
Resultat efter finansiella poster		154 434	101 643
Årets resultat		154 434	101 643

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	5	12 402 527	12 909 215
Maskiner och inventarier	6	39 788	59 600
Summa materiella anläggningstillgångar		12 442 315	12 968 815
Summa anläggningstillgångar		12 442 315	12 968 815
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		58 545	183 204
Övriga fordringar		468	52 083
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		188 615	190 417
Summa kortfristiga fordringar		247 628	425 704
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 111 933	2 351 430
Summa kassa och bank		3 111 933	2 351 430
Summa omsättningstillgångar		3 359 561	2 777 135
Summa tillgångar		15 801 876	15 745 950

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		208 550	208 550
Fond för yttre underhåll		2 516 042	2 381 042
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>2 724 592</i>	<i>2 589 592</i>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 778 378	1 811 736
Årets resultat		154 434	101 643
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>1 932 812</i>	<i>1 913 378</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>4 657 404</i>	<i>4 502 970</i>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	9 869 661	9 965 661
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>9 869 661</i>	<i>9 965 661</i>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		96 000	96 000
Leverantörsskulder		373 639	379 785
Skatteskulder		17 467	8 132
Övriga kortfristiga skulder		43 088	42 585
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		744 617	750 816
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>1 274 811</i>	<i>1 277 318</i>
Summa eget kapital och skulder		15 801 876	15 745 950

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	2 351 430	1 860 447
Resultat efter finansiella poster	154 434	101 643
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	526 500	533 491
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	680 934	635 134
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	178 076	-243 719
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 507	195 568
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	856 503	586 983
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-96 000	-96 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-96 000	-96 000
Årets kassaflöde	760 503	490 983
Likvida medel vid årets slut	3 111 933	2 351 430

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Ringen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	2-10 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Nettoomsättning	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	55 368	55 368
Hysesintäkter, p-platser	69 844	72 421
Årsavgifter, bostäder	2 717 573	2 677 691
Övriga intäkter	102 555	100 496
Summa	2 945 340	2 905 976

Not 3, Driftkostnader	2019	2018
Besiktningskostnader	6 550	26 238
Entrepkostn städ	108 113	103 382
Fastighetsel	72 708	82 693
Fastighetsförsäkringar	55 621	54 412
Fastighetsskatt	119 492	107 462
Fastskötsel/teknisk förv arvode	132 876	129 752
Fastskötsel/teknisk förv extra	6 338	0
Fjärrvärme	685 766	698 094
Hiss serviceavtal	7 512	0
Kabel-TV/bredband	105 992	105 528
Larm och bevakning	95 624	77 468
Snöskottning och sandupptagning	2 938	1 000
Sophämtning	52 526	49 739
Trädgård och blommor	58 162	4 988
Vatten	128 924	119 256
Övriga köpta tjänster	9 480	2 775
Övriga rep./underhåll	283 834	273 006
Övriga serviceavtal	0	12 738
Summa	1 932 456	1 848 532

Not 4, Personalkostnader	2019	2018
Löner, arbetare	2 000	1 500
Sociala avgifter	19 887	20 085
Styrelsearvoden	75 000	75 000
Summa	96 887	96 585

Not 5, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	24 225 321	24 225 321
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	24 225 321	24 225 321
Ingående ackumulerad avskrivning	-11 316 106	-10 810 575
Årets avskrivning	-506 688	-505 531
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 822 794	-11 316 106
Utgående restvärde enligt plan	12 402 527	12 909 215
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 133 000	33 428 000
Taxeringsvärde mark	37 728 000	25 494 000
Summa	77 861 000	58 922 000

Not 6, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	439 203	439 203
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	439 203	439 203
Ingående ackumulerad avskrivning	-379 604	-351 643
Avskrivningar	-19 812	-27 960
Utgående ackumulerad avskrivning	-399 416	-379 604
Utgående restvärde enligt plan	39 788	59 600

Not 7, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Stadshypotek	2020-07-30	1,10 %	951 992	991 992
Stadshypotek	2023-07-30	1,00 %	807 250	827 250
Stadshypotek	2020-12-30	1,70 %	1 407 645	1 407 645
Stadshypotek	2020-01-16	1,10 %	500 000	500 000
Stadshypotek	2024-07-30	1,31 %	1 440 875	1 476 875
Stadshypotek	2021-07-30	1,10 %	2 428 000	2 428 000
Stadshypotek	2023-07-30	1,46 %	2 429 899	2 429 899
Summa			9 965 661	10 061 661
Varav amorteras inom 12 månader			96 000	

Not 8, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	12 917 000	12 917 000
Summa	12 917 000	12 917 000

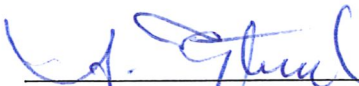
Underskrifter

UPPSALA, 2020 - 03 - 04

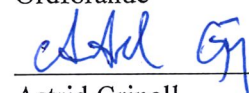
Ort och datum



Per Ekström
Ordförande

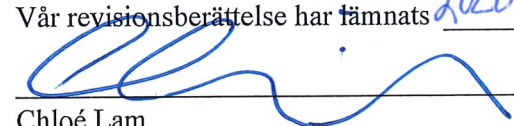


Anders Höglund
Sekreterare

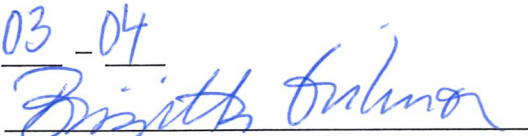


Astrid Grinell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har fämnats 2020 - 03 - 04



Chloé Lam
Revisor



Birgitta Eriksson
Revisor