

Årsredovisning 2020

BRF RINGEN

717600-1944



 **nabo**

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF RINGEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
RESULTATRÄKNING	I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
BALANSRÄKNING	Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
KASSAFLÖDESANALYS	Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
NOTER	I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

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
Astrid grinell	Sekreterare
Anders Höglund	Ledamot
Hagos Lundström	Suppleant
Vanessa Mekrami	Suppleant

VALBEREDNING

Vanja Ekstedt, Gunnel Jägare och Petter Norman.

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 2020-06-11. Föreningsstämman hölls utomhus vid den gemensamma uteplatsen p.g.a. det rådande coronaläget.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	UBC Teknisk förvaltning AB
Städning av gemensamma utrymmen	Städarna AB
Bredband	ComHem
Gemensam elförbrukning	Telge Energi
Bevakning	Securitas
Fjärrvärme	Vattenfall
Vaten & Avfall	Uppsala vatten

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Securitas avtal löper vidare till februari.

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Ett lån på 500.000kr samt ett lån på 1.428.000kr har lösts in under året.

2020 gjordes en avgiftshöjning på 2% i oktober månad.

Budgeten för 2021 innehåller en avgiftshöjning på 2%.

Föreningen har brutit ut marken från byggnaden i proportion enligt taxeringsbeskedet. Detta medförde att avskrivningarna som har genomförts för värdet som representerar marken har återförts och påverkar årets resultat positivt.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Avtal med Securitas för bevakningstjänster har sagts upp och kommer att upphöra den 20210219.

ÖVRIGA UPPGIFTER

14 st. överlåtelse av bostadsrätt har ägt rum under 2020.

Parkeringsplatserna på gården har setts över och parkeringsövervakning sker nu genom Securitas försorg. Den tillfälliga uppställningsplatsen vid Infarten från Torkelsgatan är avgiftsbelagd.

En rensning av gamla cyklar kommer att ske genom Uppsala Returcyklar AB:s försorg.

Trivselkväll med korvgrillning ställdes in p.g.a. rådande coronaläge.

Det har varit problem med en del cykelstölder under året. Motåtgärder är på gång.

Det stora problemet vi har haft under året är den skadegörelse som har ägt och äger rum i källaren vid Vaksalagatan 43 och 47. Åverkan i tvättstugan med vattenskador som följd, avstängningar av vattenkranar och värmekranar, skadegörelse i trapphus samt hålla in vätskor i brevlådor är några av de saker vi drabbats av.

Någon har tillträde till våra lokaler med nyckel.

Kameraövervakning har installerats. Närpolisen är informerad och polisanmälningar har gjorts.

Bevakning av källare kvälls- och nattetid har gjorts på privat initiativ av några medlemmar.

Byte av låscylindrar och nycklar pågår för att stärka skalskyddet i ett första skede.

Styrelsen kommer även att påbörja ett arbete med ett helt nytt låschema för föreningen.

Det ovanstående för med sig en kostnadsökning för föreningen som kommer att beaktas i budgetförslaget.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 110 st. Tillkommande medlemmar under året var 24 och avgående medlemmar under året var 25. Vid räkenskapsårets slut fanns det 109 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 986 670	2 945 336	2 908 895	2 900 298
Resultat efter fin. poster	1 567 446	154 434	101 643	521 562
Soliditet, %	41	29	29	28
Kassalikviditet %	194	264	217	189
Yttre fond	2 651 042	2 516 042	2 381 042	2 246 041
Taxeringsvärde	77 861 000	77 861 000	58 922 000	58 922 000
Bostadsyta, kvm	4 328	4 328	4 328	4 328
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	631	628	619	619
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 840	2 303	2 325	2 347
Genomsnittlig skuldränta, %	1,42	1,24	-	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	208 550	-	-	208 550
Fond, yttre underhåll	2 516 042	-	135 000	2 651 042
Balanserat resultat	1 778 378	154 434	-135 000	1 797 812
Årets resultat	154 434	-154 434	1 567 446	1 567 446
Eget kapital	4 657 404	0	1 567 446	6 224 850

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 797 812
Årets resultat	1 567 446
Totalt	3 365 259

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	163 870
Balanseras i ny räkning	3 201 389
	3 365 259

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

Brf Ringen
717600-1944

Årsredovisning 2020

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 986 670	2 945 336
Rörelseintäkter		30 851	4
Summa rörelseintäkter		3 017 521	2 945 340
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 691 722	-1 932 456
Övriga externa kostnader	7	-113 173	-111 298
Personalkostnader	8	-104 150	-96 887
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		586 214	-526 500
Summa rörelsekostnader		-1 322 832	-2 667 141
RÖRELSERESULTAT		1 694 689	278 200
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-127 243	-123 766
Summa finansiella poster		-127 243	-123 766
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 567 446	154 434
ÅRETS RESULTAT		1 567 446	154 434

Brf Ringen
717600-1944

Årsredovisning 2020

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	10	13 005 955	12 402 527
Maskiner och inventarier	11	22 573	39 788
Summa materiella anläggningstillgångar		13 028 529	12 442 315

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR 13 028 529 12 442 315

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		17 581	58 545
Övriga fordringar	12	467	468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	211 870	188 615
Summa kortfristiga fordringar		229 918	247 628

Kassa och bank

Kassa och bank		1 986 272	3 111 933
Summa kassa och bank		1 986 272	3 111 933

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR 2 216 190 3 359 561

SUMMA TILLGÅNGAR 15 244 718 15 801 876

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	208 550	208 550
Fond för yttre underhåll	2 651 042	2 516 042
Summa bundet eget kapital	2 859 592	2 724 592

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 797 812	1 778 378
Årets resultat	1 567 446	154 434
Summa fritt eget kapital	3 365 259	1 932 812

SUMMA EGET KAPITAL 6 224 850 4 657 404

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14	5 438 016	9 869 661
Summa långfristiga skulder		5 438 016	9 869 661

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		2 524 000	96 000
Leverantörsskulder		211 865	373 639
Skatteskulder		27 694	17 467
Övriga kortfristiga skulder		42 593	43 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	775 700	744 617
Summa kortfristiga skulder		3 581 852	1 274 811

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 15 244 718 15 801 876

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	3 111 933	2 351 430
Resultat efter finansiella poster	1 567 446	154 434
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	1 110 116	0
Årets avskrivningar	-586 214	526 500
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 091 349	680 934
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	17 710	178 076
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-120 959	-2 507
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 988 100	856 503
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-1 110 116	0
Kassaflöde från investeringar	-1 110 116	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-2 003 645	-96 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 003 645	-96 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 125 661	760 503
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 986 272	3 111 933

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ringen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), 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 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	54 954	55 368
Hysesintäkter, lokaler	10 500	0
Hysesintäkter, p-platser	86 019	69 844
Årsavgifter, bostäder	2 731 561	2 717 573
Övriga intäkter	134 487	102 555
Summa	3 017 521	2 945 340

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	131 669	109 686
Fastighetsskötsel	141 981	139 214
Snöskottning	1 469	2 938
Städning	124 008	108 113
Trädgårdsarbete	1 168	58 162
Övrigt	1 619	9 480
Summa	401 914	427 593

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	56 926	283 834
Summa	56 926	283 834

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	69 079	72 708
Sophämtning	49 740	52 526
Uppvärmning	649 442	685 766
Vatten	179 686	128 924
Summa	947 947	939 924

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	55 485	55 621
Fastighetsskatt	122 924	119 492
Kabel-TV	106 526	105 992
Summa	284 935	281 105

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	3 067	3 317
Juridiska kostnader	4 781	0
Kameral förvaltning	82 612	80 632
Övriga förvaltningskostnader	22 713	27 349
Summa	113 173	111 298

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Revisionsarvoden	2 000	2 000
Sociala avgifter	20 775	19 887
Styrelsearvoden	75 000	75 000
Övriga personalkostnader	6 375	0
Summa	104 150	96 887

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	127 243	123 760
Övriga räntekostnader	0	6
Summa	127 243	123 766

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	24 225 321	24 225 321
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	24 225 321	24 225 321
Ingående ackumulerad avskrivning	-11 822 794	-11 316 106
Årets avskrivning	603 428	-506 688
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 219 366	-11 822 794
Utgående restvärde enligt plan	13 005 955	12 402 527
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 110 116</i>	<i>0</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 133 000	40 133 000
Taxeringsvärde mark	37 728 000	37 728 000
Summa	77 861 000	77 861 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	439 203	439 203
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	439 203	439 203
Ingående ackumulerad avskrivning	-399 416	-379 604
Avskrivningar	-17 214	-19 812
Utgående ackumulerad avskrivning	-416 630	-399 416
Utgående restvärde enligt plan	22 573	39 788

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	467	468
Summa	467	468

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsskötsel	34 219	33 875
Försäkringspremier	57 745	55 485
Förvaltning	21 489	20 653
Kabel-TV	26 703	26 631
Räntor	0	6 773
Vatten	15 874	14 109
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 840	31 089
Summa	211 870	188 615

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2023-07-30	1,05 %	911 992	951 992
Stadshypotek	2023-07-30	1,00 %	787 250	807 250
Stadshypotek	2020-12-30	1,70 %		1 407 645
Stadshypotek	2020-01-16	1,10 %		500 000
Stadshypotek	2024-07-30	1,31 %	1 404 875	1 440 875
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			7 962 016	9 965 661

Varav kortfristig del 2 524 000

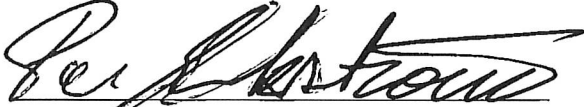
Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	5 503	7 966
Förutbetalda avgifter/hyror	649 006	636 570
Städning	9 927	0
Uppvärmning	86 351	90 424
Utgiftsräntor	14 563	844
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 350	8 813
Summa	775 700	744 617

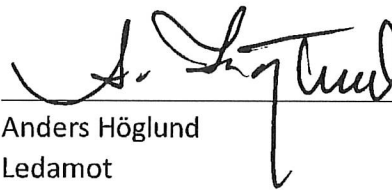
NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	12 917 000	12 917 000
Summa	12 917 000	12 917 000

Underskrifter

Lippsala, 2021 - 04 - 21
Ort och datum



Per Ekström
Ordförande



Anders Höglund
Ledamot

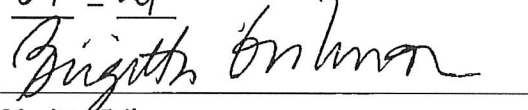


Astrid Grinell
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 21



Chloé Lam
Revisor



Birgitta Eriksson
Revisor

Revisionsberättelse för Brf Ringen

Till årsstämman i Brf Ringen org nr 717600-1944

Vi, Chloé Lam och Birgitta Eriksson, är valda revisorer i bostadsrättsföreningen Ringen. För räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 avger vi härmed följande revisionsberättelse.

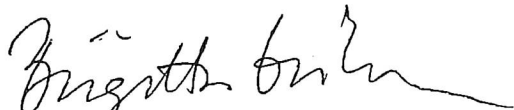
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Vi har granskat föreningens räkenskaper, årsredovisning och styrelsens förvaltning. Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen. Vi har inte hittat något som ger anledning till anmärkning.

Vi rekommenderar därför årsstämman att fastställa balans- och resultaträkningen, att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Uppsala 2021-

04-21



Birgitta Eriksson
Av föreningen utsedd revisor



Chloé Lam
Av föreningen utsedd revisor