

Årsredovisning för
BRF Ryrsjön Nr 1
763000-2983

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ryrsjön Nr 1, 763000-2983, med säte i Lilla Edet, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Allmänt om verksamheten

Brf Ryrsjön nr 1 bildades 1974 och registrerades hos Bolagsverket 1974-10-29.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Fuxerna 6:139, Lilla Edets kommun.
Den totala bostadsytan uppgår till 7 635 kvm och lokalytan till 618 kvm.

Föreningen består av 99 lägenheter fördelade på 35 st radhus, 24 st treor och 40 st tvåor.
Därutöver finns 3 st förrådshus, 1 st samlingslokal samt 58 st garage.

Uppgift om bostadsyta per lägenhetstyp:

2 r o k	61,5 kvm
3 r o k	71,0 kvm
3 r o k	72,5 kvm
4 r o k	98,5 kvm

Uppgift om andelstal per lägenhetstyp:

2 r o k	0,805%
3 r o k	0,930%
3 r o k	0,950%
4 r o k	1,290%

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.
Taxeringsvärdet uppgår till 66 816 000 kr varav 50 015 000 kr byggnadsvärde.

Förvaltning/organisationsanslutning

Föreningen är medlem i Almega och i Bostadsrätterna.
Föreningen har el-avtal med Vattenfall.
Föreningen anlitar Concentra Revision AB för biträde med upprättande av årsbokslut och konsultationer i redovisnings- och skattefrågor.

Personal

Föreningen har under året haft en anställd fastighetsskötare.
Därutöver har föreningen haft timanställd fastighetsskötare vid behov.

Föreningsinformation mm

Föreningen har en hemsida, www.bigarden.eu.
Via hemsidan lämnas bl a information om föreningen.

Medlemsinformation

Medlemsomsättningen har under året varit 13 st (f å 14 st).

Antal medlemmar i bostadsrättsföreningen uppgår per balansdagen 31 december till 125 st (f å 126 st).

I juli 2019 anordnades en uppskattad grillkväll.



Styrelse mm

Föreningens styrelse under verksamhetsåret:

Lars-Göran Andersson	ordförande
Charlotte Dahlström-Eriksson	vice ordförande
Pia Sjöo-Leppänen	kassör
Lennart Sandberg	sekreterare
Arne Karlsson	ledamot
Jan-Ola Sponton	ledamot
Ann-Louise Jacobsson	ledamot
Henric Sandbeck	ledamot
Angela Hendry	suppleant
Sandra Larsson	suppleant
Marco Dove	suppleant

Föreningens revisor har varit:

Lena Gustafsson	auktoriserad revisor, Concentra Revision AB
Joel Lundgren	förtroendevald revisor
Robert Steen	förtroendevald revisorssuppleant

Valberedning har varit:

Helena Evrell (sammankallande), Niklas Kuivanen och Jessica Tillenius.

I tur att avgå ur styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Jan-Ola Sponton, Ann-Louise Jacobsson, Lennart Sandberg och suppleanterna Angela Hendry, Marco Dove samt att Sandra Larsson har ett kvar och inte är medlem i föreningen.

Styrelsen har under året hållit 11 styrelsemöten.

Föreningens firma har förutom av styrelsen tecknats av Lars-Göran Andersson, Charlotte Dahlström-Eriksson och Pia Sjöo-Leppänen, två i förening.

Ordinarie föreningsstämman hölls 2019-05-28, på stämman deltog 27 medlemmar och beslut fattades om antagande av nya stadgar.

Flerårsöversikt

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Nettoomsättning, kkr	5 799	5 805	5 741	5 632	5 614
Rörelseresultat, kkr	1 367	1 081	1 897	-3 453	-251
Resultat efter fin. poster, kkr	889	876	1 272	-4 054	-774
Eget kapital, kkr	8 348	7 459	6 582	5 310	3 364
Balansomslutning, kkr	31 487	31 912	30 596	30 097	17 967
Soliditet %	27	23	22	18	19
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	635	625	610	575	575
Bankskuld/kvm bostadsrättsyta, kr	2 864	2 930	2 995	3 060	1 751
Föreningens underhållsfond, kkr	2 093	2 038	1 928	1 873	1 818



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under 2018 antagit nya stadgar, vilka registrerats av Bolagsverket 2019-02-16.

Reparation & underhållsåtgärder

Föreningen har bytt varmvattenberedare till 2:or och 3:or. Belysningen i förråd och barnvagnsförråd har ersatts med LED-lampor med närvarodekare. Staket har satts upp runt lekplatser. Verkstaden och expeditionen har kompletterats med var sitt toalettutrymme.

Ny energideklaration för föreningen har upprättats med hjälp av Valco. Föreningen har med hjälp av SBC upprättat en underhållsplan till år 2048.

Under 2020 planeras det för asfaltering i delar av området samt ommålning av de röda partierna på husen. Föreningen kommer göra en utredning om att sätta in värmepumpar för varmvatten till 2:or och 3:or.

Ekonomi

Under 2019 har årsavgiften för bostäder höjts och uppgår till ca 635 kr/kvm och år.

För tillval av fönster och/eller dörrar som skett under 2007 t o m 2015 debiteras en avgift med 183-332 kr/mån beroende på hur många fönster som har bytts ut. Tillvalen har skett i anslutning till de underhållsåtgärder som vidtagits avseende fasader mm. Avgiften debiteras respektive lägenhet under en femårsperiod. Dessa intäkter fasas nu successivt ut.

För räkenskapsåret 2019 redovisar föreningen ett överskott om 889 kkr vilket är bättre än budgeterat. Bidragande orsaker till detta är lägre personalkostnader samt rearesultat vid försäljning av värdepapper (fonder).

Per balansdagen 31 december uppgår föreningens totala egna kapital till ca 8,3 miljoner kronor och föreningens likvida medel uppgår till ca 3,9 miljoner kronor.

Budget 2020

Mot bakgrund av föreningens redovisade ansamlade förluster och behov av finansiering för kommande underhållsåtgärder på föreningens fastighet, har styrelsen beslutat att årsavgiften höjs med 10 kr/kvm och år fr o m 1 januari 2020. Årsavgiften uppgår därefter till 645 kr/kvm och år.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	1 456 058	5 820 000	2 038 007	-2 731 942	876 468	7 458 591
Disposition enl årsstämmobeslut				876 468	-876 468	
Överföring mellan uppskriv- ningsfond och fritt eget kapital		-90 000		90 000		
Avsättning till underhållsfond enl stadgar			55 000	-55 000		
Årets resultat					889 097	889 097
Vid årets slut	1 456 058	5 730 000	2 093 007	-1 820 474	889 097	8 347 688

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:	
balanserat resultat	-1 765 474
årets resultat före fondförändring	889 097
årets fondavsättning enligt stadgar	-55 000
	<u>-931 377</u>
behandlas så att	
balanseras i ny räkning	-931 377
	<u>-931 377</u>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

u

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Nettoomsättning	2	5 799 368	5 804 788
Övriga rörelseintäkter	3	21 719	100 515
		<u>5 821 087</u>	<u>5 905 303</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-2 971 355	-3 418 541
Personalkostnader	5	-1 013 163	-939 066
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-469 318	-466 251
		<u>-4 453 836</u>	<u>-4 823 858</u>
Rörelseresultat		<u>1 367 251</u>	<u>1 081 445</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		1 718	1 573
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	8 194	424 187
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-488 066	-630 737
		<u>889 097</u>	<u>876 468</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>889 097</u>	<u>876 468</u>
Resultat före skatt		<u>889 097</u>	<u>876 468</u>
Årets resultat		<u>889 097</u>	<u>876 468</u>

h

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	27 026 890	27 354 117
Inventarier, verktyg och installationer	10	72 078	29 994
		<u>27 098 968</u>	<u>27 384 111</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	11 384	11 384
		<u>11 384</u>	<u>11 384</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>27 110 352</u>	<u>27 395 495</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		122 818	48 912
Aktuell skattefordran		-	6 795
Övriga fordringar		582	1 969
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	323 121	219 451
		<u>446 521</u>	<u>277 127</u>
Kassa och bank	13,14	3 930 535	4 239 301
Summa omsättningstillgångar		<u>4 377 056</u>	<u>4 516 428</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>31 487 408</u>	<u>31 911 923</u>



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 456 058	1 456 058
Uppskrivningsfond		5 730 000	5 820 000
Fond för yttre underhåll		2 093 007	2 038 007
		<u>9 279 065</u>	<u>9 314 065</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 820 474	-2 731 942
Årets resultat		889 097	876 468
		<u>-931 377</u>	<u>-1 855 474</u>
Summa eget kapital		<u>8 347 688</u>	<u>7 458 591</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	21 368 077	21 868 077
		<u>21 368 077</u>	<u>21 868 077</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		500 000	500 000
Förskott från kunder		341 497	292 950
Leverantörsskulder		249 461	1 069 610
Medlemmarnas reparationsfond		417 313	486 968
Skatteskulder		15 263	-
Övriga kortfristiga skulder		51 310	56 978
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	196 799	178 749
		<u>1 771 643</u>	<u>2 585 255</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>31 487 408</u>	<u>31 911 923</u>



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade mot föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivning enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	År
Byggnader	67
Inventarier, verktyg och installationer	3-10

From 2017 har föreningen gjort en översyn av beräknad ekonomisk livslängd för byggnader. Föreningen har i och med omfattande ombyggnation och genomförd översyn av fastighetens skick bedömt att den nu fastställda avskrivningsplanen över tid ger en mer rättvisande bild av den ekonomiska livslängden för föreningens byggnader.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgift bostäder	4 846 221	4 780 779
Hyror, bilplatser och garage	249 324	237 238
Varmvattenavgifter	345 600	346 050
Varmvattenberedarförsäkring	14 735	14 700
Parabol/Mediaavgifter	315 074	312 707
Avgifter för tillval fönster/dörrar	65 727	143 163
Övriga intäkter	17 687	25 151
	<u>5 854 368</u>	<u>5 859 788</u>
Avgår:		
Avsättning till medlemmarnas reparationsfond	-55 000	-55 000
Summa	5 799 368	5 804 788

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Återvunna fordringar	17 080	18 630
Övrigt	4 639	81 885
Summa	21 719	100 515



Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Driftskostnader		
Ei	391 950	404 231
Vatten	681 008	662 470
Sophantering	193 636	227 911
Mediaavgifter / Kabel-TV	310 805	318 952
Försäkring	136 177	121 617
Drift och förbrukning, underhåll inventarier	132 265	126 585
Fastighetsskatt	152 483	130 510
Momskostnad förvaltning i egen regi	129 127	104 926
Administration, redovisningstjänster, revision mm	122 617	113 129
Övriga kostnader (bl a underhållsplan, energideklaration)	78 027	84 835
	2 328 095	2 295 166
Underhållskostnader		
Reparation och underhåll - fasader, lokaler/förråd, VVS, målning	238 359	138 280
Reparation och underhåll - mark/markanläggningar, grönytor mm	82 181	896 544
Reparation och underhåll - övr periodiskt och löpande underhåll	322 720	88 524
	643 260	1 123 348
Summa	2 971 355	3 418 514

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Män	1	1
Totalt	1	1

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Arvode och ersättningar till styrelsen och valberedning	371 507	370 701
Övriga anställda	390 695	329 212
Summa	762 202	699 913
Sociala kostnader	250 021	228 949
varav pensionskostnader	16 928	16 491

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	459 902	452 889
Inventarier, verktyg och installationer	9 416	13 362
Totalt	469 318	466 251

lu

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Resultat försäljning fonder	-	416 320
Ränteintäkter hyresfordringar	8 194	7 867
Summa	8 194	424 187

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	487 935	630 724
Räntekostnader, övriga	131	13
Summa	488 066	630 737

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	24 908 063	24 116 337
-Nyanskaffningar	132 675	791 726
Vid årets slut	25 040 738	24 908 063
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 373 946	-3 011 057
-Årets avskrivning	-369 902	-362 889
Vid årets slut	-3 743 848	-3 373 946
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
-Vid årets början	5 820 000	5 910 000
-Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-90 000	-90 000
Vid årets slut	5 730 000	5 820 000
Redovisat värde vid årets slut	27 026 890	27 354 117
Taxeringsvärde byggnader	50 015 000	31 584 000
Taxeringsvärde mark	16 801 000	9 747 000
	66 816 000	41 331 000

Vid beräkning av avskrivningsunderlaget för byggnader har föreningen gjort en bedömning av hur stor andel av det ursprungliga anskaffningsvärdet för fastigheten som belöper på mark. Utgångspunkten har därvid varit beräknat värde för mark enligt fastställd ekonomisk plan, dvs 325 000 kr.

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	387 711	387 711
-Nyanskaffningar	51 500	-
	439 211	387 711
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-357 717	-344 355
-Årets avskrivning	-9 416	-13 362
	-367 133	-357 717
Redovisat värde vid årets slut	72 078	29 994

h

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	11 384	11 384
Redovisat värde vid årets slut	11 384	11 384

Noterade andelar

	Redovisat värde	Marknadsvärde
Aktier Swedbank A (121 st)	11 384	16 873
	11 384	16 873

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda TV-avgifter	72 405	79 738
Förutbetalda försäkringspremier	125 772	131 045
Övriga interimfordringar	124 944	8 668
	323 121	219 451

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	1 614	6 000
Bankmedel, penningmarknadskonto	1 092	1 074
Bankmedel, affärskonto	3 927 829	4 232 227
	3 930 535	4 239 301

Not 14 Beviljade krediter

	2019-12-31	2018-12-31
Beviljad kortkredit	10 000	10 000
	10 000	10 000

För ovanstående beviljade kortkredit har ingen säkerhet lämnats.

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Konv. datum	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	1,59%	2024-06-30	5 724 716	5 862 660
Stadshypotek	1,55%	2022-04-30	1 899 714	1 942 406
Stadshypotek	1,63%	2022-01-30	1 789 076	1 829 508
Stadshypotek	2,07%	2020-03-30	1 468 197	1 468 197
Stadshypotek	2,23%	2020-01-30	2 186 374	2 465 306
Stadshypotek	1,70%	2020-01-24	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	1,70%	2020-03-13	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	1,70%	2020-01-02	2 800 000	2 800 000
			21 868 077	22 368 077
Avgår: kortfristig del			-500 000	-500 000
			21 368 077	21 868 077

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 19 368 tkr (19 868 tkr).

Ställda säkerheter för övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	23 522 000	23 522 000
	23 522 000	23 522 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	42 050	50 115
Upplupna kostnader el, värme, vatten och sophämtning	38 134	39 093
Personalrelaterade kostnader	35 784	33 735
Förutbetalda intäkter	12 656	7 056
Övriga poster	68 175	48 750
	196 799	178 749

Underskrifter

Göta 2020- *05-27*



Lars-Göran Andersson
Styrelseordförande



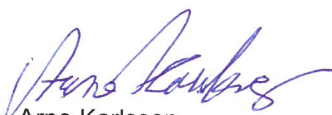
Charlotte Dahlström-Eriksson



Pia Sjö-Leppänen



Henric Sandbeck



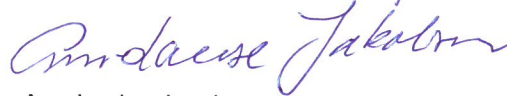
Arne Karlsson



Lennart Sandberg



Marco Dove
Ersättare för Jan-Ola Sponton

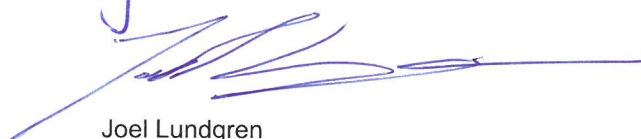


Ann-Louise Jacobsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den *27 maj 2020*



Lena Gustafsson
Auktoriserad revisor



Joel Lundgren
Förtroendevald revisor