

URKUNDEL

# Årsredovisning

för

## BRF RINGBJÖRKEN

719000-3587

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-9
Underskrifter	10

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

### Verksamheten

#### Renoveringar/reparationer/uppdateringar/aktiviteter

##### Aktiviteter under året

Föreningen har haft två trädgårdsdagar under året, den 10 maj och 10 oktober. På grund av coronapandemin kunde vi tyvärr inte ha någon gemensam lunch och fika detta år. Det blev inte heller någon gemensam adventsfika.

Avläsning av elen gjordes i december och samtidigt delades det ut nya batterier till brandvarnarna.

En ny trädgårdsgrupp har bildats och det är fritt fram att anmäla sitt intresse till gruppen. Syftet med gruppen är att utföra löpande arbete i trädgården.

##### Renoveringar/reparationer/uppdateringar under året

Yttertrappan ner till cykelrummet/källaren hade vittrat sönder, men är nu renoverad och en ny plåtramp är på plats.

Föreningen har genomfört besiktning av balkonger då färg och murbruk hade släppt på en balkong. Aktuell balkong kommer att renoveras under våren 2021. Det bedömdes inte finnas behov av renovering av ytterligare balkonger.

Föreningen har diskuterat takbygge över pergolan och offert togs in. Beslut fattades vid föreningsstämman att avvakta med investeringen då kostnaden för åtgärden ansågs vara i högsta laget i förhållande till förväntad nytta.

HSB har genomfört en takbesiktning och återkopplade att taket ser mycket bra ut. Föreningen avvaktar lite med takrenovering och tar upp detta för diskussion nästa år.

Under året har diverse överflödiga trädgårdsmöbler, maskiner och andra prylar rensats ut från källaren och sålts.

### Planerade aktiviteter/renoveringar/uppdateringar 2021

Stamspolning i uppgång 35A var planerad under året, men fick skjutas upp på grund av pandemin. Golvet i tvättstuga och i torkrummet behöver renoveras, prisuppgift ska tas in. Styrelsen ska ta fram en uppdaterad underhållsplan.

Under året har styrelsen hållit 12 (fg år 11) stycken styrelsemöten varav de senaste digitalt, vilket fungerat mycket bra. Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma den 27 juni 2020. Den var från början planerad till den 10 maj, men fick skjutas fram på grund av den rådande situationen med covid-19. Det var god uppslutning på detta möte med 14 närvarande medlemmar.

Styrelsen och övriga förtroendevalda i föreningen har från och med föreningsstämman 2020 bestått av följande personer:

#### Styrelsen

Ordinarie ledamöter	
Ordförande (kassör)	Gunnel Magnusson
Ledamot (vice ordf)	Björn Kvarnström
Ledamot (sekreterare)	Pia Tovedal
Ledamot	Ingrid Ålund
Ledamot	Anders Lindgren
Suppleanter	Britt-Marie Lind Wikblom & Daniel Eriksson

#### Övriga poster

Revisor	Claes-Johan Person, Propola AB
Internrevisor	Elin Brandt
Valberedning	Yvonne Kax & Björn Magnusson

### Medlemsinformation, lägenhetsöverlåtelse och andrahandsuthyrningar under året

Vid årets ingång så uppgick antalet medlemmar till 27 (fg år 26) stycken efter att lägenheterna 16 & 17 återstälts till två separata lägenheter i slutet av 2019.

Under året har 5 (fg år 3) medlemmar sålt sina lägenheter och 5 (fg år 3) nya medlemmar har beviljats medlemsskap i föreningen. Vid året utgång uppgick antalet medlemmar till 27 (fg år 26) stycken. En andrahandsuthyrning har beviljats (fg år 0) under året.

#### Fastighet

Fastighetsbeteckning:	Pilen 3, Nyköpings kommun
Adress:	Ringvägen 35A-C
Byggår:	1944
Taxeringsvärde:	9.100.000kr, varav byggnadsvärde 6.400.000kr.
Fastighetens areal:	2.314kvm
Total boyta:	1.269kvm
Lägenheter:	Ursprungligen 27st, efter hopslagning 23st.
Lägenhetsfördelning:	1rok 6st, 2rok 13st, 1+2rok 3st samt 2+2rok 1st.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Försäkringen inkluderar även en särskild bostadsrättsförsäkring, samt en kollektiv olycksfallsförsäkring.

Den tekniska fastighetsskötseln handhas av HSB, med ett omfattande bidrag ifrån medlemmarna, samt anlåtande av externa entreprenörer vid behov.

### Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärde har genomförts eller planeras att bli genomförda

År	Åtgärd
1999-2001	Stambyte
2009	Målning samlingsrum
2010	Investering i ny torktumlare
2011	Byte av fjärrvärmeväxlare och tvättmaskin, gårdsrenovering
2012	Renovering tvättmaskin, rep av källaravlopp
2013	Genomgång/byte elledningar och fiberomvandlare
2014	-----
2015	Byte av fönster och balkongdörrar
2016	Målning av trapphus och komplettering av taksäkerhetsanordningar
2017	Nybyggnation av altangolv till stora uteplatsen
2018	Utbyte radiatorventiler och termostater, renovering av fläkt i torkrum, ny ytterbelysning, rensning avloppsledningar, samt ny energideklaration.
2019	Ny ytterdörr källaringång, rensning av avloppsledningar, takinspektion.
2020	Reparation av källartrappa
2021	Enskild balkongrenovering, stamspolning 35A,
2021-2022	Reparation av golv tork- och tvättrum

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	838	814	797	794	794
Resultat efter finansiella poster	291	186	74	209	185
Soliditet (%)	43,09	37,29	33,11	31,32	26,88
Årsavgifter/boyta (kr/m <sup>2</sup> )	657	641	628	626	626
Lån/boyta (kr/m <sup>2</sup> )	1 810	1 921	2 031	2 122	2 232
Räntekostnad/årsavgift (%)	4	4	4	4	5

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 650	860 736	481 990	186 463	1 550 839
Disposition av föregående					
års resultat:		100 000	86 463	-186 463	0
Årets resultat				291 423	291 423
Belopp vid årets utgång	21 650	960 736	568 453	291 423	1 842 262
<b>Förslag till vinstdisposition</b>					

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	568 453
årets vinst	291 423
	<b>859 876</b>
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	100 000
ianspråktagande av fond för genomfört yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	759 876
	<b>859 876</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		838 365	813 548
Övriga rörelseintäkter		5 000	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>843 365</b>	<b>813 548</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-415 833	-502 128
Personalkostnader		-54 666	-45 526
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-44 115	-44 115
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-514 614</b>	<b>-591 769</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>328 751</b>	<b>221 779</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	28
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 328	-35 344
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-37 328</b>	<b>-35 316</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>291 423</b>	<b>186 463</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>291 423</b>	<b>186 463</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>291 423</b>	<b>186 463</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	3 735 981	3 780 096
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 735 981</b>	<b>3 780 096</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 735 981</b>	<b>3 780 096</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	16 661
Övriga fordringar		12 448	1 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 465	34 464
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>47 913</b>	<b>52 731</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		491 499	325 478
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>491 499</b>	<b>325 478</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>539 412</b>	<b>378 209</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 275 393</b>	<b>4 158 305</b>

27

## Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

21 650

21 650

Fond för yttre underhåll

960 736

860 736

**Summa bundet eget kapital**

**982 386**

**882 386**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

568 453

481 990

Årets resultat

291 423

186 463

**Summa fritt eget kapital**

**859 876**

**668 453**

**Summa eget kapital**

**1 842 262**

**1 550 839**

#### Långfristiga skulder

4

Övriga skulder till kreditinstitut

2 157 500

2 297 500

**Summa långfristiga skulder**

**2 157 500**

**2 297 500**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

140 000

140 000

Leverantörsskulder

801

26 905

Övriga skulder

17 837

22 381

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

116 993

120 680

**Summa kortfristiga skulder**

**275 631**

**309 966**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**4 275 393**

**4 158 305**



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

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

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Fjärrvärme	148 124	153 865
Städning och renhållning	26 769	35 004
Snöröjning	8 513	20 050
Reparation och underhåll av fastighet	14 557	46 244
Fastighetsskatt/-avgift	27 300	27 300
Försäkringspremie	32 293	30 484
Trädgård- och fastighetsskötsel	14 824	24 053
Vatten & avlopp	59 727	73 552
Revisionsarvode	6 250	6 250
Redovisnings- och konsulttjänster	47 163	44 553
Övriga poster	30 313	40 773
	<b>415 833</b>	<b>502 128</b>

Styrelsearvoden 40,6tkr (fg år 39,0tkr) och arbetsersättningar 6tkr (fg år 0tkr) redovisas tillsammans med arbetsgivaravgifter inom post personalkostnader.

9

**Not 3 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 011 556	5 011 556
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 011 556</b>	<b>5 011 556</b>
Ingående avskrivningar	-1 231 460	-1 187 345
Årets avskrivningar	-44 115	-44 115
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 275 575</b>	<b>-1 231 460</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 735 981</b>	<b>3 780 096</b>
Bokfört värde byggnader	3 135 981	3 180 096
Bokfört värde mark	600 000	600 000
	<b>3 735 981</b>	<b>3 780 096</b>

**Not 4 Långfristiga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som förfaller till betalning senare än 5år från balansdagen.	1 597 500	1 737 500
	<b>1 597 500</b>	<b>1 737 500</b>

**Not 5 Eventualförpliktelser**

	2020-12-31	2019-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 6 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	3 455 000	3 455 000
	<b>3 455 000</b>	<b>3 455 000</b>

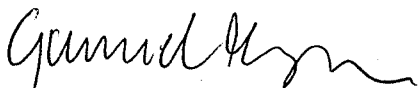
**Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut som bedöms påverka innehållet eller tolkningen av presenterad årsredovisning bedöms inte ha skett.

g

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 mars 2021



Gunnel Magnusson  
Ordförande

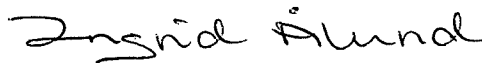


Björn Kvarnström



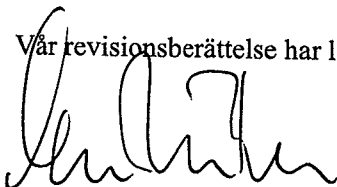
Pia Tovedal

Ingrid Ålund



Anders Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 8/4 2021



Claes-Johan Person  
Propola AB



Elin Brandt  
Internrevisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Ringbjörken  
Organisationsnummer 719000-3587

## Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ringbjörken för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31.

### **Styrelsens ansvar för årsredovisningen**

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### **Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Det innebär att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Uttalanden**

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för BRF Ringbjörken för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

### **Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

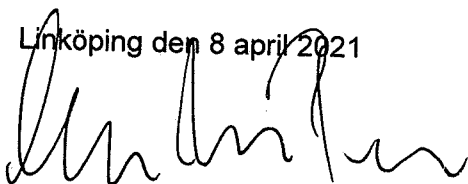
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

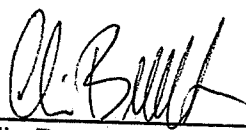
### **Uttalande**

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Linköping den 8 april 2021



Claes-Johan Person  
Extern revisor  
Propola AB



Elin Brandt  
Intern revisor