

Årsredovisning

för

Brf Ringbjörken

719000-3587

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-8
Underskrifter	9

Styrelsen för Brf Ringbjörken, med säte i Nyköping, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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

Under 2019 så har bla följande skett:

Rensningar av avloppsledningarna i 35B. Fem vinbärsbuskar har planterats på gården. Kompostlådor för trädgårdsavfall har införskaffats. En ny ytterdörr till källaringången har inköpts och installerats. Yttertaket har inspekterats av HSB och konstaterats vara i gott skick. Trappan ned till källaringången har försetts med en plåt över cykelrampen.

Vi har haft två trädgårdsdagar - höstdagen lockade många deltagare. Tidigare planerad trädgårdsdag för våren 2020 är uppskjuten på grund av Corona-epidemin. Vi hade också en adventsfika i samlingsrummet den första advent 2019.

Beslut togs om en årsavgiftsökning med 5% som kom att gälla from den 1 juli 2019. Elavläsning utfördes under december 2019 liksom utdelning av batterier för utbyte i en brandvarnare per lägenhet.

Styrelsen har tagit fram en lathund/instruktion för styrelsearbetet. Styrelsen har även tagit fram en informationsbroschyr om huset och de trivselregler som föreningen har. Denna delas ut till nya boende i samband med den informationsträff som styrelsen har med nyinflyttade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen antog nya stadgar under året.

Styrelsen

Ordinarie ledamöter
Ordförande (kassör)
Ledamot (vice ordf)
Ledamot (sekreterare)
Ledamot
Ledamot
Suppleanter

Gunnel Magnusson
Björn Kvarnström
Pia Tovedal
Ingrid Ålund
Anders Lindgren
Sofia Rundström & Ferdinand Sipözc

Övriga poster

Revisor

Claes-Johan Person, Propola AB

Revisorssuppleant

Frida Holmertz

Valberedning

Yvonne Kax & Björn Magnusson

Under året har styrelsen hållit 11 (fg år 9) stycken styrelsemöten samt en ordinarie föreningsstämma som hölls den 5 maj 2019. Utöver detta hölls en extrastämma den 25 juni 2019 där de nya stadgarna antogs.

Medlemsinformation, lägenhetsöverlåtelse och andrahandsuthyrningar under året

Vid årets ingång så uppgick antalet medlemmar till 26 (fg år 26) stycken. Under året har 3 (fg år 4) medlemmar sålt sina lägenheter och 3 (fg år 4) nya medlemmar har beviljats medlemskap i föreningen. Vid årets utgång uppgick antalet medlemmar till 26 (fg år 26) stycken. Några nya andrahandsuthyrningar har inte beviljats (fg år 2) under året.

Från årsskiftet 19/20 fram till datum för påskrift av årsredovisning så har ytterligare 3 lägenheter överlåtits. Noteras kan att tidigare ihopsatta lägenheter nr 16 & 17 har återställt till 2 separata lägenheter, där nr 16 under 2020 överlåtits till ny ägare.

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 22st.
Lägenhetsfördelning: 1rok 5st, 2rok 12st, 1+2rok 4st 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 elledning 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--	

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	814	797	794	794	782
Resultat efter finansiella poster	186	74	209	185	138
Soliditet (%)	37,29	33,11	31,32	26,88	23,14
Årsavgifter/boyta (kr/m2)	641	628	626	626	616
Lån/boyta (kr/m2)	1 921	2 031	2 122	2 232	2 578
Räntekostnad/årsavgift (%)	4	4	4	5	12

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 650	860 736	408 105	73 885	1 364 376
Disposition av föregående			73 885	-73 885	0
Fondering för underhåll		100 000			100 000
Nyttjande av underhållsfond		-100 000			-100 000
Årets resultat				186 463	186 463
Belopp vid årets utgång	21 650	860 736	481 990	186 463	1 550 839

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	481 990
årets vinst	186 463
	668 453
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	100 000
ianspråktagande av fond för genomfört yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	568 453
	668 453

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		813 548	796 667
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		813 548	796 667
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-541 128	-619 199
Personalkostnader		-6 526	-25 785
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-44 115	-44 115
Summa rörelsekostnader		-591 769	-689 099
Rörelseresultat		221 779	107 568
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 344	-33 683
Summa finansiella poster		-35 316	-33 683
Resultat efter finansiella poster		186 463	73 885
Resultat före skatt		186 463	73 885
Årets resultat		186 463	73 885

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	3 780 096	3 824 211
Summa materiella anläggningstillgångar		3 780 096	3 824 211
Summa anläggningstillgångar		3 780 096	3 824 211
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 661	0
Övriga fordringar		1 606	4 756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 464	59 783
Summa kortfristiga fordringar		52 731	64 539
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		325 478	232 348
Summa kassa och bank		325 478	232 348
Summa omsättningstillgångar		378 209	296 887
SUMMA TILLGÅNGAR		4 158 305	4 121 098

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	21 650	21 650
Fond för yttre underhåll	860 736	860 736
Summa bundet eget kapital	882 386	882 386

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	481 990	408 105
Årets resultat	186 463	73 885
Summa fritt eget kapital	668 453	481 990
Summa eget kapital	1 550 839	1 364 376

Långfristiga skulder

4

Övriga skulder till kreditinstitut	2 297 500	2 437 500
Summa långfristiga skulder	2 297 500	2 437 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	140 000	140 000
Leverantörsskulder	26 905	27 341
Övriga skulder	22 381	32 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	120 680	119 796
Summa kortfristiga skulder	309 966	319 222

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 158 305 4 121 098

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

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fjärrvärme	153 865	159 158
Städning och renhållning	35 004	49 995
Snöröjning	20 050	21 509
Reparation och underhåll av fastighet	46 244	113 736
Fastighetsskatt/-avgift	27 300	24 150
Försäkringspremie	30 484	25 175
Trädgård- och fastighetsskötsel	24 053	17 926
Vatten & avlopp	73 552	40 658
Rep och underhåll inventarier samt inköp förbrukn.inv	0	16 105
Styrelse- och revisionsarvode	45 250	54 500
Redovisnings- och konsulttjänster	44 553	63 690
Övriga poster	40 773	32 597
	541 128	619 199

Not 3 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 011 556	5 011 556
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 011 556	5 011 556
Ingående avskrivningar	-1 187 345	-1 143 230
Årets avskrivningar	-44 115	-44 115
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 231 460	-1 187 345
Utgående redovisat värde	3 780 096	3 824 211
Bokfört värde byggnader	3 180 096	3 224 211
Bokfört värde mark	600 000	600 000
	3 780 096	3 824 211

Not 4 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som förfaller till betalning senare än 5år från balansdagen.	1 737 500	1 877 500
	1 737 500	1 877 500

Not 5 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not 6 Ställda säkerheter

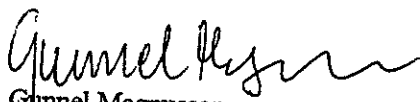
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	3 455 000	3 455 000
	3 455 000	3 455 000

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

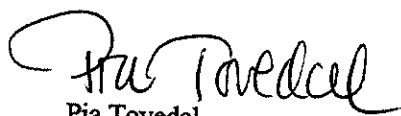
Några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut som bedöms påverka innehållet eller tolkningen av presenterad årsredovisning bedöms inte ha skett.

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 11 april 2020

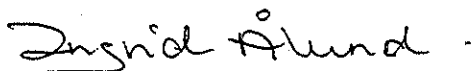

Gunnel Magnusson
Ordförande


Björn Kvarnström

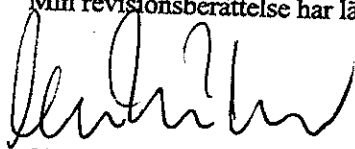

Pia Tovedal


Anders Lindgren

Ingrid Ålund



Min revisionsberättelse har lämnats den 4 maj 2020


Claes-Johan Person

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Ringbjörken
Organisationsnummer 719000-3587

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ringbjörken för räkenskapsåret 2019-01-01-2019-12-31.

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 revisionssed 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 2019-12-31 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 2019-01-01—2019-12-31.

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 revisionsd 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.

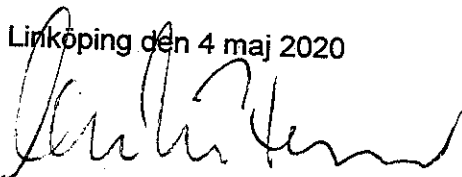
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 4 maj 2020



Claes-Johan Person
Revisor
Propola AB