

2019

Årsredovisning



Brf Ringduvan i Täby

| | |
|--|-----------|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Flerårsöversikt | 5 |
| Resultatdisposition | 5 |
| Ekonomi | 6 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning - Tillgångar | 7 |
| Balansräkning - Eget kapital och skulder | 8 |
| Noter | 9 |
| Underskrifter | 13 |
| Revisionsberättelse | 14 |



Handwritten signature and initials, possibly 'AA', located in the bottom right corner of the page.

Styrelsen för BRF Ringduvan i Täby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt att se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättning till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhåll. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

En större investering är gjord under året vilket medför att föreningen tagit ytterligare lån. För mer detaljerad information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsbeskrivningen.

Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. Avsättningens storlek. (0,3% av taxeringsvärdet) Amortering på föreningens lån sker enligt plan. (600 000:-/år) Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året. Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsbeskrivningen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall återanvändas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 2005-05-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-19 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

| | |
|------------------------------|---|
| Allan Sven Thomas Dahlberg | Ordförande |
| Erik Hilding Köhler | Ledamot |
| Frank Harald Murray | Ledamot |
| Agneta Christina Åkerlund | Ledamot |
| Carl Gustav Bertil Sundelius | Ledamot (Avgick på egen begäran inför det konstituerande styrelsemötet) |
| Stein Urheim | Suppleant |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Thomas Dahlberg, Frank Murray samt Erik Köhler.



Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda styrelsemöten samt 2 extra protokollförda möten gällande nytt avtal med Kone Hissar samt med SENS angående värmesystemet.

Revisorer

Carina Toresson Ordinarie extern
Camilla Lindstaf Suppleant extern

Valberedning

Sven Hansson Sammankallande
Norbert Roos
Margareta Horn

Årsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls tisdag 2019-05-07

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte |
|----------------------|---------|------|
| Ringduvan 1 | 2005 | Täby |

Fullvärdesförsäkring finns hos Nordeuropa Försäkrings AB
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmar samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2005 och består av 5 flerbostadshus
Värdeår år 2007

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbesked 5 593 kvm.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 68 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

| | | | | | |
|-------|-------|-------|-------|-------|-----------------|
| 0 | 27 | 16 | 25 | 0 | 0 |
| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | 5 rok eller mer |

(enligt arkitektplan)

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|------|---------------|
| Besiktning av lekpark | 2019 | Enl regelverk |
| Uppsättning av staket östra markgräns | 2019 | |
| Energideklaration | 2019 | Enl regelverk |
| Radonmätning | 2019 | Enl regelverk |
| Byte av ventilationsfilter i lägenheter | 2019 | |

Planerade underhåll och övriga åtgärder

Föreningen har tecknat nytt underhållsavtal med Kone Hissar.

Föreningen har tecknat avtal med Anticimex ang Systematisk Brandskydd.

Utökad sopsortering för platsopor.

Uppsättning av laddstolpar för laddhybrid/elbilar på 8 p-platser. (klart 2020)

Återvinning av frånluft i hus B E för energibesparing. (hösten/vintern 2019/2020)

Föreningen skall förse fastighetens norrsida med eluttag för medlemmar som önskar belysning med rörelsedetektorer.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

Avtal

Markskötsel
Serviceavtal hissar
Bredband/TV
Serviceavtal värme
Sopphantering
Snöskottningsavtal/tak
Ekonomisk förvaltning
Lås
Städning trapphus
Entrémattor
Elavtal
Vatten

Leverantör

Hortum
Kone
Comhem
Energimontage (uppsagt)
Ragn-Sell/Stena Recycling
Herrängens Plåt
Storholmen
Täby Danderyds Lås
Clean Star
Herr Entrématta
Ellevio/Nordic Energy
Roslagsvatten

Föreningens ekonomi

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är i balans och avsättning till underhållskonto görs med 0,3% av taxeringsvärdet. (137 000 000:-)

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets början 98

Tillkommande medlemmar 8

Antalet utträden 8

Antalet medlemmar vid årets slut 97

Föreningen har sitt säte i Täby.



Förändring av likvida medel

| | 2019 | 2018 |
|--|------------------|------------------|
| Likvida medel vid årets början | 1 678 395 | 1 353 620 |
| Inbetalningar | | |
| Rörelseintäkter | 3 574 503 | 3 397 482 |
| Finansiella intäkter | 45 | 109 |
| Minskning av kortfristiga fordringar | 152 669 | 0 |
| Ökning av långfristiga skulder/upptagande nytt lån | 2 000 000 | 0 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 10 057 | 290 398 |
| | 5 737 274 | 3 687 989 |
| Utbetalningar | | |
| Rörelsekostnader exklusive avskrivningar | 1 905 951 | 1 714 572 |
| Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder | 1 256 907 | |
| Finansiella kostnader | 524 879 | 663 898 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 0 | 384 744 |
| Minskning av långfristiga skulder/amorteringar | 600 000 | 600 000 |
| | 4 287 737 | 3 363 214 |
| Likvida medel vid årets slut | 3 127 932 | 1 678 395 |
| Årets förändring av likvida medel | 1 449 537 | 324 775 |



| Flerårsöversikt (Tkr) | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta | 557 | 557 | 555 | 557 | 567 |
| Lån/kvm bostadsrättsyta | 10 209 | 9 959 | 10 066 | 10 173 | 10 281 |
| Elkostnad/kvm totalyta | 82 | 114 | 76 | 85 | 76 |
| Vattenkostnad/kvm totalyta | 20 | 19 | 24 | 27 | 25 |
| Kapitalkostnader/kvm totalyta | 94 | 119 | 120 | 176 | 207 |
| Nettoomsättning | 3 552 | 3 392 | 3 388 | 3 408 | 3 443 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 417 | -413 | -390 | -597 | -879 |
| Soliditet (%) | 71,7 | 72,4 | 72,3 | 72,1 | 72,0 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5.593 kvm bostäder.

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 93 838 414 | 56 121 586 | 900 078 | -2 316 979 | -413 172 | 148 129 927 |
| Stadgeenl avsättning | | | | | | |
| Uh-fond | | | 411 000 | -411 000 | | 0 |
| lanspråktagen Uh-fond | | | -67 690 | 67 690 | | 0 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | -413 172 | 413 172 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -1 417 189 | -1 417 189 |
| Belopp vid årets utgång | 93 838 414 | 56 121 586 | 1 243 388 | -3 073 461 | -1 417 189 | 146 712 738 |

Resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -2 662 461 |
| Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond | -411 000 |
| Årets resultat | -1 417 189 |
| Summa balanserat resultat | -4 490 650 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Att i ny räkning överföres | -4 490 650 |
| | -4 490 650 |

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

Handwritten signature and initials, possibly 'AA' and 'S', with a flourish.

| Resultaträkning | Not | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 3 574 503 | 3 397 483 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 574 503 | 3 397 483 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | 3 | -2 836 962 | -1 506 017 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -211 864 | -206 364 |
| Personalkostnader | 5 | -114 032 | -116 224 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 304 000 | -1 318 261 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 466 858 | -3 146 866 |
| Rörelseresultat | | -892 355 | 250 617 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter | | 45 | 109 |
| Räntekostnader | | -524 879 | -663 898 |
| Summa finansiella poster | | -524 834 | -663 789 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 417 189 | -413 172 |
| Resultat före skatt | | -1 417 189 | -413 172 |
| Årets resultat | | -1 417 189 | -413 172 |



| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 201 384 900 | 202 688 900 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 201 384 900 | 202 688 900 |
| Summa anläggningstillgångar | | 201 384 900 | 202 688 900 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 1 163 | 46 |
| Övriga fordringar | | 41 335 | 202 202 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 68 885 | 222 837 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 111 383 | 425 085 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 3 127 932 | 1 678 395 |
| Summa kassa och bank | | 3 127 932 | 1 678 395 |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 239 315 | 2 103 480 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 204 624 215 | 204 792 380 |



Handwritten signatures and initials, including the letters 'AA' and a signature that appears to be 'Åke'.

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 149 960 000 | 149 960 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 243 388 | 900 078 |
| Summa bundet eget kapital | | 151 203 388 | 150 860 078 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -3 073 461 | -2 316 979 |
| Årets resultat | | -1 417 189 | -413 172 |
| Summa fritt eget kapital | | -4 490 650 | -2 730 151 |
| Summa eget kapital | | 146 712 738 | 148 129 927 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 7, 8 | 56 500 000 | 55 100 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 56 500 000 | 55 100 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | 600 000 | 600 000 |
| Leverantörsskulder | | 267 048 | 397 516 |
| Övriga skulder | | 3 417 | 6 948 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9 | 541 012 | 557 989 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 411 477 | 1 562 453 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 204 624 215 | 204 792 380 |



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning och koncernredovisning (K2).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas:

| | |
|-----------|--------|
| Byggnader | 100 år |
|-----------|--------|

Not 2 Nettoomsättning

| | 2019 | 2018 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 3 113 928 | 3 114 091 |
| Hyror parkering | 266 940 | 269 426 |
| TV/Bredband/Telefoni | 149 600 | 0 |
| Överlåtelseavgifter | 10 467 | 5 690 |
| Pantsättningsavgifter | 9 675 | 1 820 |
| Övriga intäkter | 2 400 | 6 456 |
| Öresutjämning | 1 | 0 |
| Försäkringsersättning | 21 492 | 0 |
| | 3 574 503 | 3 397 483 |

Not 3 Driftkostnader

| | 2019 | 2018 |
|------------------------------|--------|--------|
| Fastighetskostnader | | |
| Fastighetskötsel entreprenad | 51 703 | 11 250 |
| Gårdsskötsel, beställning | 82 440 | 87 547 |
| Snöröjning/sandning | 55 469 | 47 250 |
| Städning entreprenad | 42 231 | 37 805 |
| Mattvätt/hyrmattor | 20 176 | 16 157 |
| Radonmätning | 1 880 | 0 |
| Hissbesiktning | 13 036 | 9 547 |
| Övriga besiktningar | 2 500 | 2 500 |
| Serviceavtal | 80 175 | 73 420 |
| Förbrukningsmateriel | 8 677 | 6 354 |

| | | |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Brandskydd | 18 651 | 33 006 |
| | 376 938 | 324 836 |
| Reparationer | | |
| Gemensamma utrymmen | 25 131 | 0 |
| Lås | 5 188 | 6 153 |
| VVS | 0 | 1 883 |
| Värmeanläggning/undercentral | 6 998 | 97 337 |
| Elinstallationer | 850 | 2 681 |
| Fasad och tak | 9 400 | 10 000 |
| Fönster och dörrar | 3 369 | 22 992 |
| Ventilationssystem | 24 441 | 0 |
| | 75 377 | 141 046 |
| Periodiskt underhåll | | |
| Fastighetsutrymmen | 0 | 30 699 |
| Brandinstallationer | 0 | 2 124 |
| Fönster och dörrar | 0 | 13 381 |
| Parkering | 0 | 21 486 |
| Värmeprojekt | 1 256 907 | 0 |
| | 1 256 907 | 67 690 |
| Taxebundna kostnader | | |
| El | 567 989 | 636 629 |
| Vatten och avlopp | 113 616 | 107 455 |
| Sophämtning/renhållning | 100 948 | 83 348 |
| | 782 553 | 827 432 |
| Övriga driftkostnader | | |
| Försäkring | 29 509 | 18 809 |
| Kabel-TV | 222 042 | 34 486 |
| Bredband | 0 | 801 |
| | 251 551 | 54 096 |
| Fastighetsskatt/kommunal avgift | 93 636 | 90 916 |
| TOTALA DRIFTKOSTNADER | 2 836 962 | 1 506 016 |
| Not 4 Övriga externa kostnader | | |
| | 2019 | 2018 |
| Tele- och datakommunikation | 13 165 | 15 497 |
| Revisionsarvode extern revisor | 16 250 | 17 179 |
| Föreningskostnader | 17 829 | 7 199 |
| Förvaltningsarvode avtalsenlig | 84 092 | 73 185 |
| Beställda uppdrag | 58 296 | 83 159 |
| Administration | 0 | 739 |
| Bankkostnader | 3 263 | 3 329 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek. för. | 12 700 | 0 |
| Övriga kostnader | 6 269 | 6 077 |
| | 211 864 | 206 364 |



Not 5 Personalkostnader

| | 2019 | 2018 |
|---|----------------|----------------|
| Följande ersättningar har utgått | | |
| Styrelse och internrevisor | 98 000 | 98 500 |
| Sociala kostnader | 16 032 | 17 724 |
| | 114 032 | 116 224 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 210 900 000 | 210 900 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 210 900 000 | 210 900 000 |
| Ingående avskrivningar | -8 211 100 | -6 907 100 |
| Årets avskrivningar | -1 304 000 | -1 304 000 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -9 515 100 | -8 211 100 |
| Utgående redovisat värde | 201 384 900 | 202 688 900 |
| I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 80 500 000 | 80 500 000 |
| Taxeringsvärden byggnader | 89 000 000 | 76 000 000 |
| Taxeringsvärden mark | 48 000 000 | 37 000 000 |
| | 137 000 000 | 113 000 000 |

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2019-12-31 | Lånebelopp 2018-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek | 1,10 | 2022-01-30 | 4 600 000 | 5 200 000 |
| Stadshypotek | 1,00 | 2020-03-01 | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Stadshypotek | 1,00 | 2021-03-01 | 10 500 000 | 10 500 000 |
| Stadshypotek | 1,10 | 2022-01-30 | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Stadshypotek | 0,95 | 2020-09-01 | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Stadshypotek | 1,04 | 2021-09-01 | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Stadshypotek | 0,95 | 2022-12-01 | 2 000 000 | 0 |
| | | | 57 100 000 | 55 700 000 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 600 000 | 600 000 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 100 tkr.

Not 8 Ställda säkerheter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 61 000 000 | 61 000 000 |
| | 61 000 000 | 61 000 000 |

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Arvoden | 98 000 | 98 000 |
| Sociala avgifter | 16 032 | 16 033 |
| Ränta | 64 761 | 88 935 |
| Avgifter och hyror | 289 174 | 272 401 |
| Övriga interimsskulder | 73 045 | 82 620 |
| | 541 012 | 557 989 |

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Installation av 8 laddplatser för el/hybrid bilar. Färdigställande och modernisering av bergvärmevärmesystemet med luftåtervinning av ventilationsluft. Planerad OVK och avloppsrensning.

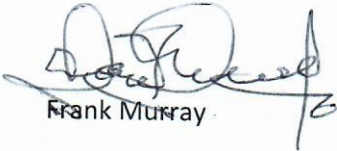
Stockholm 2020-



Thomas Dahlberg



Erik Köhler



Frank Murray



Agneta Åkerlund

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-

Carina Toresson
Revisor

Toresson Revision