

Årsredovisning för  
**Brf Ringsbergshöjden**  
769610-4913

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

---

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-7
Underskrifter	8

---

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ringsbergshöjden, 769610-4913 får härmed avge årsredovisning för 2019.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningens verksamhet är att äga och förvalta fastigheten Bore 8, Växjö. Fastigheten omfattas av 3 byggnader om totalt 42 st lägenheter med en sammanlagd bostadsyta på 3870 kvm.

Avgiften per kvadratmeter har varit 683 (683) kr.

Skulden per kvadratmeter har är 7 705 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Dina försäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

#### **Förvaltning**

RIAB har from den 1 augusti 2004 enligt tecknat avtal uppdraget att biträda styrelsen med föreningens förvaltning.

Föreningen saknar egen personal för skötsel av fastigheterna. Likt administrationen har RIAB from den 1 juli 2006 också uppdraget att handha fastighetsskötseln.

#### **Underhållsplan och kommande års underhåll**

Enligt föreningens stadgar ska minst 0,3% av byggnadens taxeringsvärde avsättas till yttre underhåll. Underhållsplan är upprättad och avsättningen kommer att följa den. Kommande verksamhetsår planeras inga större reparationer.

#### **Styrelsen**

##### *Styrelseledamöter*

Bernd Geismar, ordförande  
Christina Sjödin  
Ulla Wiklund  
Berit Eriksson  
Mats Wilhelmsson

##### *Styrelsesuppleanter*

Doris Jacobsson  
Anders Jonsson

Föreningens revisor är Patrik Hansén, Deloitte, Växjö.

Under året har 7 st protokollförda styrelsemöten hållits. Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15.

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen, av ordföranden tillsammans med en styrelseledamot.

#### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Föreningen har beslutat om att januari 2020 ska vara avgiftsfri.

### Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	48 231 000	1 282 000	1 168 964	-72 275
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Omföring föreg års resultat		150 000	-222 275	72 275
Årets resultat				557 635
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>48 231 000</b>	<b>1 432 000</b>	<b>946 689</b>	<b>557 635</b>

### Flerårsöversikt

	<i>2019</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>	<i>Belopp i kr 2016</i>
Nettoomsättning	2 644 992	2 204 160	2 424 576	2 204 160
Resultat efter finansiella poster	557 635	-72 275	324 869	1 475
Soliditet, %	63	62	61	60

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	946 689
årets resultat	557 635
<b>Totalt</b>	<b>1 504 324</b>
disponeras för	
underhållsfond	150 000
balanseras i ny räkning	1 354 324
<b>Summa</b>	<b>1 504 324</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## 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>
Årsavgifter		2 644 992	2 204 160
Nettoomsättning		0	0
Övriga rörelseintäkter		140 147	118 500
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 785 139</b>	<b>2 322 660</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-1 362 312	-1 523 402
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-635 724	-625 181
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 998 036</b>	<b>-2 148 583</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>787 103</b>	<b>174 077</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 729	3 460
Räntekostnader och liknande resultatposter		-231 197	-249 812
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-229 468</b>	<b>-246 352</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>557 635</b>	<b>-72 275</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>557 635</b>	<b>-72 275</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>557 635</b>	<b>-72 275</b>

111

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	79 593 733	80 217 505
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	225 708	237 660
Summa materiella anläggningstillgångar		79 819 441	80 455 165
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		79 819 441	80 455 165
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 200	11 046
Övriga fordringar		5 100	1 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 494	48 338
Summa kortfristiga fordringar		58 794	60 473
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 309 331	824 628
Summa kassa och bank		1 309 331	824 628
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 368 125	885 101
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		81 187 566	81 340 266



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		48 231 000	48 231 000
Underhållsfond		1 432 000	1 282 000
Summa bundet eget kapital		<u>49 663 000</u>	<u>49 513 000</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		946 689	1 168 964
Årets resultat		557 635	-72 275
Summa fritt eget kapital		<u>1 504 324</u>	<u>1 096 689</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>51 167 324</u>	<u>50 609 689</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	<u>29 381 684</u>	<u>29 820 504</u>
Summa långfristiga skulder		29 381 684	29 820 504
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		85 768	98 578
Skatteskulder		3 048	43 534
Övriga skulder till kreditinstitut	5	438 820	438 820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>110 922</u>	<u>329 141</u>
Summa kortfristiga skulder		638 558	910 073
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>81 187 566</u>	<u>81 340 266</u>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Markanläggningar	20
-Inventarier, verktyg och installationer	20

### Not 2 Driftskostnader

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Ei	57 480	57 037
Värme	406 477	418 858
Snöhantering	37 978	13 440
Vatten och avlopp	119 681	127 268
Renhållning och städning	79 410	73 790
Samfällighetskostnader	39 695	11 869
Kabel-TV	54 350	53 190
Hiss	23 028	129 736
Reparation och underhåll	117 152	191 349
Fastighetsskatt	57 834	56 154
Försäkring	25 504	24 898
Fastighetsskötsel och förvaltning	49 964	60 464
Anticimex avtal	10 296	9 863
Kostnad övernattningslägenhet	9 884	1 107
Utemiljö och trädgård	172 541	181 150
Redovisningstjänster	55 861	59 155
Revisionsarvode	8 000	8 000
Konsultarvode	6 250	8 125
Övriga kostnader	30 927	37 949
<b>Summa</b>	<b>1 362 312</b>	<b>1 523 402</b>

I övriga kostnader ingår lokallhyra, kontorsmaterial, hiss/porttelefon, porto, bankkostnader, kostnad vid föreningsstämma, pant och överlåtelskostnader samt middag för styrelsen.

### Not 3 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	86 348 817	86 348 817
	86 348 817	86 348 817
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 131 312	-5 507 535
-Årets avskrivning enligt plan	-635 724	-623 777
	-6 767 036	-6 131 312
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>79 581 781</b>	<b>80 217 505</b>
Taxeringsvärde byggnader:	47 000 000	39 800 000
Taxeringsvärde mark:	13 533 000	8 705 000
	60 533 000	48 505 000

### Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	239 064	239 064
Vid årets slut	239 064	239 064
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 404	-1 404
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-11 952	
Vid årets slut	-13 356	-1 404
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>225 708</b>	<b>237 660</b>

### Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	438 820	438 820
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 755 280	1 755 280
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	27 626 404	28 065 224
	<b>29 820 504</b>	<b>30 259 324</b>

Banklån	Belopp	Ränta	Förfalldatum
Stadshypotek	9 783 218	0,71%	2020-12-03
Stadshypotek	8 850 000	0,81%	2020-06-03
Stadshypotek	11 187 286	0,71%	2020-12-03
	<b>29 820 504</b>		

### Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	36 912 000	36 912 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>36 912 000</b>	<b>36 912 000</b>



**Underskrifter**

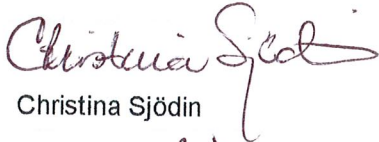
Växjö <sup>26/4</sup> - 2020



Bernd Geismar  
Ordförande



Berit Eriksson



Christina Sjödin



Mats Wilhelmsson



Ulla Wiklund

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2020



Patrik Hansén  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Ringsbergshöjden i Växjö  
organisationsnummer 769610-4913

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

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

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 31 december 2019 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.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen,



däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Ringsbergshöjden i Växjö för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den 27 april 2020



Patrik Hansén  
Auktoriserad revisor