

2020

Årsredovisning



Brf Ringduvan i Täby

Styrelsen för BRF Ringduvan i Täby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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.

Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. Avsättningens storlek är minst 0,3% av taxeringsvärdet.

Amortering på föreningens lån sker enligt plan (600 000:-/år)

Årsavgifterna planeras att höjas med c:a 3:- per kvm och månad enligt andelstalen per lägenhet för kommande räkenskapsår (2021).

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas 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 s k privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsförening.

Styrelsen (enligt ordinarie stämma 2020-06-14)

Thomas Dahlberg	Ordförande
Erik Köhler	Ledamot (avgick på egen begäran efter 1 vecka)
Jeanette Westlén	Ledamot
Agneta Åkerlund	Ledamot (avgick på egen begäran efter 1 vecka)
Margareta Horn	Ledamot
Lars Dahlquist	Suppleant

Styrelsen (enligt extrastämma 2020-08-29)

Thomas Dahlberg	Ordförande
Erik Köhler	Ledamot
Frank Murray	Ledamot
Agneta Åkerlund	Ledamot

Handwritten signature and initials, including a circular stamp and the letters 'AA'.

Byte av batterier till rökluckor
Montering av 7 st belysningspunkter på norrsidans fasad.

Nya leverantörsavtal

KONE hissar. Digital övervakning
Impero el AB. Serviceavtal värmesystemet
Rörfirman i Gillinge AB. Serviceavtal värmesystemet

Planerat underhåll

Målning av soprum
Rensning av ventilationssystemet

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

Avtal

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

Leverantör

Hortum
Kone
Comhem
Impero El AB/Rörfirma Gillinge AB
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 97
Tillkommande medlemmar 6
Antalet utträden 6
Antalet medlemmar vid årets slut 97


AA → mlu

Förändring av likvida medel

	2020	2019
Likvida medel vid årets början	3 127 932	1 678 395
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	3 602 193	3 574 503
Finansiella intäkter	59	45
Ökning av kortfristiga skulder	33 075	0
Minskning av kortfristiga fordringar	0	152 669
Ökning av långfristiga skulder/upptagande nytt lån	0	2 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	10 057
	3 635 327	5 737 274
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	3 281 398	3 162 858
Finansiella kostnader	563 540	524 879
Ökning av kortfristiga fordringar	13 461	0
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	600 000	600 000
	4 458 399	4 287 737
Likvida medel vid årets slut	2 304 860	3 127 932
Årets förändring av likvida medel	-823 072	1 449 537

AA 
ml

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	556	557	557	555	557
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	10 102	10 209	9 959	10 066	10 173
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	74	82	114	76	85
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	23	20	19	24	27
Kapitalkostnader/kvm totalyta (kr)	101	94	119	120	176
Nettoomsättning	3 550	3 575	3 392	3 388	3 408
Resultat efter finansiella poster	-1 547	-1 417	-413	-390	-597
Soliditet (%)	71,7	71,7	72,4	72,3	72,1

Ytutgifter 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	1 243 388	-3 073 461	-1 417 189	146 712 738
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll			411 000	-411 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 417 189	1 417 189	0
Årets resultat					-1 546 686	-1 546 686
Belopp vid årets utgång	93 838 414	56 121 586	1 654 388	-4 901 650	-1 546 686	145 166 052

Resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 490 650
Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	-411 000
Årets resultat	-1 546 686
Summa balanserat resultat	-6 448 336

Styrelsen föreslår följande disposition:

lanspråktagande av fond för yttre underhåll	1 316 915
Att i ny räkning överföres	-7 765 251
	-6 448 336

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

AA
me

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 549 604	3 574 503
Övriga rörelseintäkter		52 589	0
Summa rörelseintäkter		3 602 193	3 574 503
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 964 562	-2 836 962
Övriga externa kostnader	4	-203 871	-211 864
Personalkostnader	5	-112 965	-114 032
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 304 000	-1 304 000
Summa rörelsekostnader		-4 585 398	-4 466 858
Rörelseresultat		-983 205	-892 355
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		59	45
Räntekostnader		-563 540	-524 879
Summa finansiella poster		-563 481	-524 834
Resultat efter finansiella poster		-1 546 686	-1 417 189
Resultat före skatt		-1 546 686	-1 417 189
Årets resultat		-1 546 686	-1 417 189

U

AA


me

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6 200 080 900 201 384 900

Summa materiella anläggningstillgångar

200 080 900 201 384 900

Summa anläggningstillgångar

200 080 900 201 384 900

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

1 183 1 163

Övriga fordringar

41 335 41 335

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

82 326 68 885

Summa kortfristiga fordringar

124 844 111 383

Kassa och bank

Kassa och bank

2 304 860 3 127 932

Summa kassa och bank

2 304 860 3 127 932

Summa omsättningstillgångar

2 429 704 3 239 315

SUMMA TILLGÅNGAR

202 510 604 204 624 215

AA
m

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		149 960 000	149 960 000
Fond för yttre underhåll		1 654 388	1 243 388
Summa bundet eget kapital		151 614 388	151 203 388
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 901 650	-3 073 461
Årets resultat		-1 546 686	-1 417 189
Summa fritt eget kapital		-6 448 336	-4 490 650
Summa eget kapital		145 166 052	146 712 738
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	35 400 000	36 500 000
Summa långfristiga skulder		35 400 000	36 500 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	7, 8	21 100 000	20 600 000
Leverantörsskulder		316 890	267 048
Skatteskulder		9 667	0
Övriga skulder		150	3 417
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	517 845	541 012
Summa kortfristiga skulder		21 944 552	21 411 477
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		202 510 604	204 624 215

AA
mle

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

	2020	2019
Årsavgifter	3 108 018	3 113 928
Hyror parkering	263 064	266 940
TV/Bredband/Telefoni	163 200	149 600
Överlåtelseavgifter	7 098	10 467
Pantsättningsavgifter	6 542	9 675
Övriga intäkter	2 702	2 400
Öresutjämning	0	1
Försäkringsersättning	0	21 492
Övriga reduktioner	-1 020	0
	3 549 604	3 574 503

Not 3 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel/entreprenad	4 096	51 703
Gårdsskötsel, beställning	104 588	82 440
Snöröjning/sandning	33 125	55 469
Städning/entreprenad	59 790	42 231
Mattvätt/hyrmattor	20 788	20 176
Radonmätning	570	1 880
Hissbesiktning	6 303	13 036
Övriga besiktningar	0	2 500
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	45 281	0
Serviceavtal	119 225	80 175
Förbrukningsmateriel	27 000	8 677

AA
mhr

Brandskydd	22 817	18 651
	443 583	376 938
Reparationer		
Gemensamma utrymmen	0	25 131
Entré/trapphus	5 388	0
Lås	7 581	5 188
VVS	12 348	0
Värmeanläggning/undercentral	136 432	6 998
Elinstallationer	25 028	850
Balkonger	11 615	0
Fasad och tak	8 186	9 400
Fönster och dörrar	0	3 369
Ventilationssystem	0	24 441
	206 578	75 377
Periodiskt underhåll		
Bostad	438	0
Elinstallationer	27 150	0
Installation laddstolpar	111 659	0
Vatten och avlopp	45 282	0
Tak	112 531	0
Värmeprojekt	1 007 405	1 256 907
	1 304 465	1 256 907
Taxebundna kostnader		
✓ El	414 644	567 989
Vatten och avlopp	126 310	113 616
Sophämtning/renhållning	105 739	100 948
	646 693	782 553
Övriga driftkostnader		
Försäkring	30 737	29 509
Kabel-TV	235 334	222 042
	266 071	251 551
Fastighetsskatt/kommunal avgift	97 172	93 636
TOTALA DRIFTKOSTNADER	2 964 562	2 836 962
Not 4 Övriga externa kostnader		
	2020	2019
Tele- och datakommunikation	13 011	13 165
Revisionsarvode extern revisor	16 250	16 250
Föreningskostnader	14 849	17 829
Förvaltningsarvode avtalsenlig	79 928	84 092
Beställda uppdrag	70 135	58 296
Bankkostnader	3 436	3 263
Bostadsrätterna Sverige Ek. för.	0	12 700
Övriga kostnader	6 262	6 269
	203 871	211 864

0

AA
mk

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	102 500	98 000
Sociala kostnader	10 465	16 032
	112 965	114 032

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	210 900 000	210 900 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 900 000	210 900 000
Ingående avskrivningar	-9 515 100	-8 211 100
Årets avskrivningar	-1 304 000	-1 304 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 819 100	-9 515 100
Utgående redovisat värde	200 080 900	201 384 900
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	80 500 000	80 500 000
Taxeringsvärden byggnader	89 000 000	89 000 000
Taxeringsvärden mark	48 000 000	48 000 000
	137 000 000	137 000 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,10	2022-01-30	4 000 000	4 600 000
Stadshypotek	0,95	2024-03-01	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	0,73	2023-09-01	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	2 000 000
			56 500 000	57 100 000
Kortfristig del av långfristig skuld			600 000	600 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 500 tkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

AA
Mär

Not 8 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	61 000 000	61 000 000
	61 000 000	61 000 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	102 500	98 000
Sociala avgifter	10 465	16 032
Ränta	58 925	64 761
Avgifter och hyror	305 809	289 174
Övriga interimsskulder	40 146	73 045
	517 845	541 012

d


ml
ml

Stockholm 2021-05-03



Thomas Dahlberg



Erik Köhler



Frank Murray

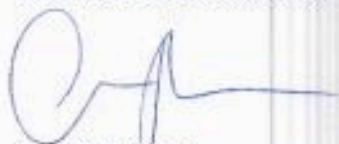


Agneta Åkerlund



Margareta Horn

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-06



Carina Torésson
Revisor

Toresson Revision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ringduvan i Täby, org.nr 769612-3624.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ringduvan i Täby för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2020 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 god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsmed 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella 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 Ringduvan i Täby för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsmed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 grunder 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

överträdelser 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.

Stockholm den 6 maj 2021



Carina Toresson