

# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ringaren, Uppsala

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. 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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2020.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-10-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-04-20 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Gudrun Beathe Norlander	Ordförande
Tommy Bengt Kjell	Ledamot
Karin Helena Lidman	Ledamot
Lars Henrik Wredh	Ledamot
Åsa Margareta Wängelin	Ledamot

Per Erik Lidman	Suppleant
Jens Per Daniel Norberg	Suppleant
Jimmy Christer Wallin	Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Karin Helena Lidman, Per Erik Lidman, Jens Per Daniel Norberg, Gudrun Beathe Norlander, Jimmy Christer Wallin och Åsa Margareta Wängelin.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Tomas Ericsson

Ordinarie Extern

Borev

#### Valberedning

Christina Emilson  
Charlotte Lidsell  
Leif Nahnfeldt

Samman kallande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Librobäck 12:6	2007-05-23	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

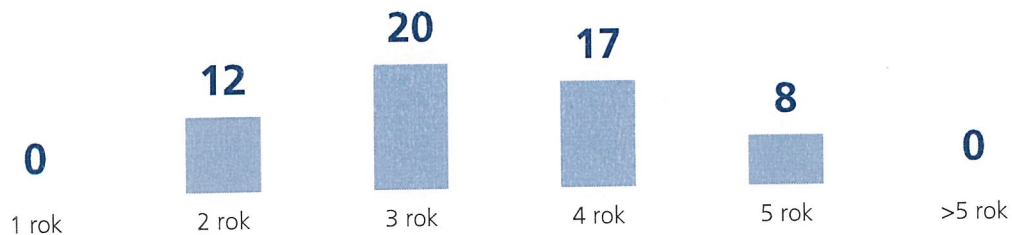
Fastigheten bebyggdes 2005 - 2007 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2007.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 885 m<sup>2</sup>, varav 4 885 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



#### Gemensamhetsutrymmen

Uppsala Librobäck GA5

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Pergola och avdelare våning 1 byte	2019	2019
Byte av trä plank	2018	
Målning av balkongskärmar våning 4	2018	
Betonggolvtapphus målning	2017	2017
Stamrensning	2016 - 2017	Slutförs 2017
Planerat underhåll	År	
Resning stickledningar	2021	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
UBC teknisk förvaltning	Fastighetsskötsel
SBC	Ekonomisk förvaltning
NOA Lyftteknik	Hiss
Upplands tvätt o kyl	Tvättmaskiner
Vattenfall	Fjärrvärme
IP Only	Bredband
Sinnesfrid Städservice AB	Städservice

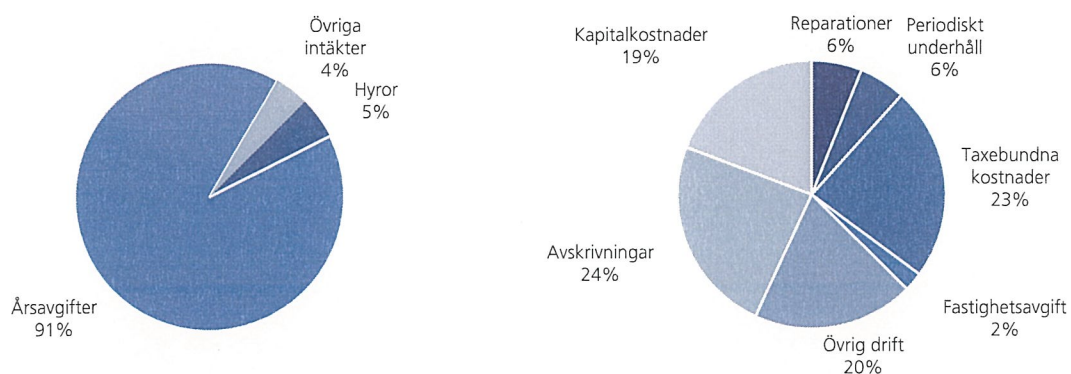
### Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 914 065</b>	<b>3 588 746</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 576 535	3 533 712
Finansiella intäkter	2 960	3 052
Ökning av kortfristiga skulder	0	109 867
	<b>3 579 495</b>	<b>3 646 631</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 939 081	2 006 665
Finansiella kostnader	650 036	674 797
Ökning av kortfristiga fordringar	352 184	135 851
Minskning av långfristiga skulder	504 000	504 000
Minskning av kortfristiga skulder	174 148	0
	<b>3 619 448</b>	<b>3 321 313</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 874 111</b>	<b>3 914 065</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-39 953</b>	<b>325 319</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader

---



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av pergola och avdelare våning 1.

Trädgårdsdagar anordnades på våren och hösten.

Brandtätning utförd i källare. Intyg finns.

Systematiskt branskyddsarbete infört och kommer att göras löpande.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 86

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 86

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	664	684	726	754
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	11 153	11 256	11 359	11 450
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	26	25	23
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	87	88	82	85
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	25	22	25
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	133	138	186	230
Soliditet (%)	60	59	59	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	184	49	223	173
Nettoomsättning (tkr)	3 434	3 527	3 734	3 868

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 885 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	31 348 000	0	0	31 348 000
Upplåtelseavgifter	47 022 000	0	0	47 022 000
Fond för yttre underhåll	2 613 134	358 000	0	2 255 134
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>80 983 134</b>	<b>358 000</b>	<b>0</b>	<b>80 625 134</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-430 571	-358 000	49 315	-121 886
Årets resultat	184 390	184 390	-49 315	49 315
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-246 181</b>	<b>-173 610</b>	<b>0</b>	<b>-72 571</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>80 736 953</b>	<b>184 390</b>	<b>0</b>	<b>80 552 563</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	184 390
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-72 571
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-358 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-246 181</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

189 425  
**-56 756**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 433 876	3 527 462
Övriga rörelseintäkter	Not 3	142 659	6 250
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 576 535</b>	<b>3 533 712</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 737 279	-1 766 684
Övriga externa kostnader	Not 5	-131 683	-163 326
Personalkostnader	Not 6	-70 119	-76 654
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-805 988	-805 988
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 745 069</b>	<b>-2 812 653</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>831 466</b>	<b>721 059</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 960	3 052
Räntekostnader och liknande resultatposter		-650 036	-674 797
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-647 076</b>	<b>-671 745</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>184 390</b>	<b>49 315</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>184 390</b>	<b>49 315</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8	131 255 619
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>131 255 619</b>	<b>132 061 607</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>131 255 619</b>	<b>132 061 607</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar		9 375
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 395 550
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	133 284
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 538 209</b>	<b>2 228 922</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank		1 889 603
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 889 603</b>	<b>1 886 659</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 427 812</b>	<b>4 115 582</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>135 683 431</b>	<b>136 177 188</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		78 370 000	78 370 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 613 134	2 255 134
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>80 983 134</b>	<b>80 625 134</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-430 571	-121 886
Årets resultat		184 390	49 315
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-246 181</b>	<b>-72 571</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>80 736 953</b>	<b>80 552 563</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	40 298 210	30 929 537
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>40 298 210</b>	<b>30 929 537</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 184 127	24 056 800
Leverantörsskulder		172 871	318 552
Skatteskulder		0	36 708
Övriga skulder		14 856	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	276 414	283 029
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 648 268</b>	<b>24 695 089</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>135 683 431</b>	<b>136 177 188</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	113 år	113 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 245 678	3 342 030
Hyror parkering	90 600	89 400
Hyror carport	93 000	96 000
Avgift andrahandsuthyrning	4 540	0
Öresutjämning	58	32
	<b>3 433 876</b>	<b>3 527 462</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	9 375	0
Försäkringsersättning	133 284	0
Övriga intäkter	0	6 250
	<b>142 659</b>	<b>6 250</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	126 877	124 002
	Fastighetsskötsel beställning	2 438	6 238
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 391	0
	Snöröjning/sandning	6 575	5 767
	Städning entreprenad	97 029	88 632
	Städning enligt beställning	9 382	0
	Hissbesiktning	7 039	6 712
	Myndighetstillsyn	23 074	0
	Gemensamma utrymmen	3 133	23 221
	Gård	4 555	6 405
	Serviceavtal	15 625	15 625
	Förbrukningsmateriel	11 935	4 315
	Brandskydd	19 513	58 018
		<b>333 566</b>	<b>338 935</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	16 497	7 097
	Entré/trapphus	1 145	0
	Lås	625	3 136
	Installationer	25 000	0
	VVS	0	20 570
	Ventilation	20 547	41 375
	Elinstallationer	18 115	5 209
	Hiss	6 279	88 389
	Fönster	1 860	801
	Balkonger/altaner	0	10 670
	Mark/gård/utemiljö	0	10 988
	Vattenskada	122 827	38 706
	Övrigt	3 287	0
		<b>216 182</b>	<b>226 941</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	0	14 248
	Ventilation	24 375	0
	Balkonger/altaner	0	34 375
	Mark/gård/utemiljö	165 050	196 655
		<b>189 425</b>	<b>245 278</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	150 030	126 851
	Värme	425 009	428 012
	Vatten	151 602	124 489
	Sophämtning/renhållning	66 536	71 678
		<b>793 177</b>	<b>751 031</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	62 306	56 132
	Kabel-TV	58 713	57 414
	Bredband	4 680	14 745
		<b>125 699</b>	<b>128 291</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>79 230</b>	<b>76 209</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 737 279</b>	<b>1 766 684</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	0	4 288
	Tele- och datakommunikation	4 936	4 635
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 388	13 125
	Föreningskostnader	6 905	6 500
	Styrelseomkostnader	7 276	3 824
	Fritids- och trivselkostnader	0	900
	Förvaltningsarvode	85 528	82 921
	Administration	4 055	6 626
	Korttidsinventarier	0	21 509
	Konsultarvode	3 150	13 088
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 020	5 910
		<b>131 683</b>	<b>163 326</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	59 000	60 625
	Sociala kostnader	11 119	16 029
		<b>70 119</b>	<b>76 654</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	805 988	805 988
		<b>805 988</b>	<b>805 988</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	138 200 000	138 200 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>138 200 000</b>	<b>138 200 000</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 138 393	-5 332 405
	Årets avskrivningar enligt plan	-805 988	-805 988
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 944 381</b>	<b>-6 138 393</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>131 255 619</b>	<b>132 061 607</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	44 502 000	44 502 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	79 000 000	69 000 000
	Taxeringsvärde mark	40 000 000	28 000 000
		<b>119 000 000</b>	<b>97 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	119 000 000	97 000 000
		<b>119 000 000</b>	<b>97 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	216 613	757
	Skattefordran	188 250	188 331
	Klientmedel hos SBC	1 984 508	2 027 405
	Inkasso	6 179	6 179
		<b>2 395 550</b>	<b>2 222 672</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Försäkringsersättning	133 284	0
		<b>133 284</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	2 255 134	1 967 592
	Reservering enligt stadgar	358 000	358 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-70 458
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 613 134</b>	<b>2 255 134</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,100 %	3 184 127	3 688 127	2020-09-01
Handelsbanken	1,280 %	11 820 000	11 820 000	2022-12-30
Handelsbanken	0,620 %	11 000 000	11 000 000	2020-01-03
Länsförsäkringar	1,380 %	0	12 552 800	Löst
Handelsbanken	1,290 %	7 976 000	7 976 000	2021-09-30
Handelsbanken	1,510 %	7 949 410	7 949 410	2023-03-30
Nordea	1,250 %	12 552 800	0	2024-03-20
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>54 482 337</b>	<b>54 986 337</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 184 127	-24 056 800	
		<b>40 298 210</b>	<b>30 929 537</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 962 337 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	59 880 000	59 880 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	0	30 125
Sociala avgifter	0	9 465
Ränta	20 388	22 833
Avgifter och hyror	246 487	231 100
Brandskydd	0	-10 494
Vattenskada	9 539	0
	<b>276 414</b>	<b>283 029</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av elmätare för individuell avläsning.

Uppsättning av solceller.

Montering av brandluckor på vinden mellan ingång 15 och 23.

---

## Styrelsens underskrifter

---

UPPSALA den 20/4 2020



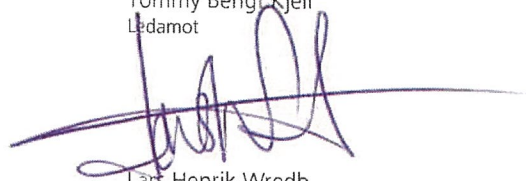
Gudrun Beathe Norlander  
Ordförande



Tommy Bengt Kjell  
Ledamot



Karin Helena Lidman  
Ledamot



Lars Henrik Wredh  
Ledamot



Åsa Margareta Wängelin  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2020



Tomas Ericsson  
Extern revisor / *Aukt. revisor*



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ringaren, org.nr 769613-3029

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ringaren 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 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 Bostadsrättsföreningen Ringaren för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 räkenskaper. 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.

Uppsala den 27 april 2020



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE