

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 Sammanställande
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
Soppantering
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 large 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.

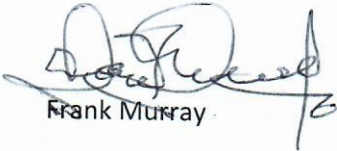
Stockholm 2020-



Thomas Dahlberg



Erik Köhler



Frank Murray



Agneta Åkerlund

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-

Carina Toresson
Revisor

Toresson Revision