

Bostadsrättsföreningen Ringen

Årsredovisning 2018

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Ringen
746000-2491
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ringen, 746000-2491, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-02-29.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Matilda Thulin	Ordförande	2019
Klas Pernebratt	Ledamot	2019
Zeinab Al-Mudafar	Ledamot	2019
My Augustensson	Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter

Christopher van Duijvenbode	Suppleant	2019
Thomas Ihre	Suppleant	2019

Ordinarie revisorer

Sofia Felding	Föreningsvald revisor	2019
---------------	-----------------------	------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Cirkeln 5 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 40 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1936.

Föreningen upplåter 40 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
2	35	3

Total tomtarea:	1354 kvm
Total bostadsarea:	2064 kvm
Total lokalarea:	119 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum
Com Hem AB
Ownit Broadband AB
Enkla Elbolaget AB
E.on Försäljning AB

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Kabel-TV
Bredband
El-avtal avseende volym
Fjärrvärme

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 55 411 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 3 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2013-03-11 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 330 600 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 151 kr per kvm.

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 28 juni 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2018 har 3 överlåtelser av bostadsrätter skett.
Beviljade andrahandsuthyrningar 2018-12-31: 1 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 50 medlemmar.
1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 47 medlemmar.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2018 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	1 496	1 503	1 477	1 448
Resultat efter finansiella poster	206	244	289	-665
Förändring av underhållsfond	331	76	76	-310
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	30	322	367	-201
Soliditet %	27	23	19	14
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	470	473	469	455
Årsavgift för lokal, kr / kvm	837	837	825	731
Driftskostnad, kr / kvm	423	393	378	363
Ränta, kr / kvm	19	27	31	61
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	151	35	76	-
Lån, kr / kvm	1 560	1 605	1 648	1 688
Snittränta (%)	1,23	1,69	1,87	3,62

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalaria som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Allmänt om verksamheten

Under våren 2018 förnyades styrelsen. Matilda Thulin blev styrelsens nya ordförande. Zeinab al-Mudafar behöll sin position som styrelseledamot och fick förstärkning av Klas Pernebratt och My Augustsson. Piotr Terszkowski och Sofia Felding valde att gå ur styrelsen. Christopher van Duijvenbode behöll sin roll som suppleant och fick förstärkning av Thomas Ihre. Sofia Felding valdes till revisor tillika valberedning.

Likt föregående år, och förstärkt av pågående gatuarbeten på Nobelvägen har huset haft problem med råttor. Föreningen har fortsatt anlita Anticimex för att bekämpa skadedjuren, och har fortsatt samarbete i frågan med grannföreningen Brf Cirkeln.

Under året har föreningen fått nya stadgor.

Föreningens utgifter har varit sparsamma under 2018 för att spara för framtida renoveringar, investeringar och oförutsedda utgifter.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	255 361	76 000	564 756	243 948
Disposition enligt föreningsstämma		76 000	167 947	-243 948
Avsättning till underhållsfond		330 600	-330 600	
Årets resultat				206 253
Vid årets slut	255 361	482 600	402 103	206 253

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	732 703
Årets resultat före fondförändring	206 253
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-330 600
Summa över/underskott	608 356

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **608 356**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 069 595	1 062 561
Övriga rörelseintäkter	2	426 397	442 817
Summa rörelseintäkter		1 495 992	1 505 378
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-978 237	-928 831
Övriga externa kostnader	6	-90 723	-96 019
Personalkostnader	7	-29 283	-28 295
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-154 252	-154 251
Summa rörelsekostnader		-1 252 495	-1 207 396
Rörelseresultat		243 497	297 982
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 642	4 938
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 886	-58 972
Summa finansiella poster		-37 244	-54 034
Resultat efter finansiella poster		206 253	243 948
Årets resultat		206 253	243 948

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	2 584 652	2 738 904
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		2 584 652	2 738 904
Summa anläggningstillgångar		2 584 652	2 738 904
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		8 126	2 789
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	35 754	28 027
Summa kortfristiga fordringar		43 880	30 816
Kassa och bank	11	2 319 341	2 112 400
Summa omsättningstillgångar		2 363 221	2 143 216
SUMMA TILLGÅNGAR		4 947 873	4 882 120

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		255 361	255 361
Underhållsfond		482 600	76 000
Summa bundet eget kapital		737 961	331 361
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		402 103	564 756
Årets resultat		206 253	243 948
Summa fritt eget kapital		608 356	808 704
Summa eget kapital		1 346 317	1 140 065
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	12,13	3 314 171	3 404 739
Summa långfristiga skulder		3 314 171	3 404 739
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	90 568	90 568
Leverantörsskulder		41 398	73 471
Skatteskulder		2 584	5 337
Övriga skulder		3 686	1 283
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	149 149	166 657
Summa kortfristiga skulder		287 385	337 316
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 947 873	4 882 120

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	243 499	297 982
Avskrivningar	154 251	154 251
	397 750	452 233
Erhållen ränta	4 642	4 938
Erlagd ränta	-41 886	-58 972
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	360 506	398 199
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-13 064	35 491
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-49 933	-32 131
Kassaflöde från den löpande verksamheten	297 509	401 559
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-90 568	-93 568
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-90 568	-93 568
Årets kassaflöde	206 941	307 991
Likvida medel vid årets början	2 112 400	1 804 409
Likvida medel vid årets slut	2 319 341	2 112 400

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	Fullt avskriven
Standardförbättringar, övrigt	19 år
Standardförbättringar, fasadrenovering 2007	20 år
Standardförbättringar, tvättstuga 2008	15 år
Standardförbättringar, fönster 2014	50 år
Standardförbättringar, värmepump 2014	10 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	969 995	962 964
Årsavgifter lokaler	99 600	99 597
Summa	1 069 595	1 062 561

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	79 560	79 557
Uppvärmning	339 864	339 786
Överlåtelseavgifter	3 378	7 828
Övriga intäkter	3 595	15 646
Summa	426 397	442 817

Not 3 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	11 571	2 044
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 009	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	10 626	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	19 084	1 051
VA & sanitet, installationer	3 436	16 466
Värme, installationer	781	-
Ventilation, installationer	-	8 750
El, installationer	781	2 103
Huskropp	781	-
Markytor	-	6 053
Klottersanering	3 799	7 181
Skadedjur	1 543	-
Övrigt	-	15 383
Summa	55 411	59 031

Not 4 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	9 659
Övriga installationer	-	9 144
Övrigt	-	781
Summa	-	19 584

Not 5 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt	61 610	61 610
Fastighetsförvaltning	131 746	65 346
Städning	15 411	70 658
Besiktningkostnader	-	22 175
Gångbanerrenhållning	-	2 814
Snöröjning	2 751	-
Serviceavtal	7 427	-
Förbrukningsmaterial	5 080	773
El	58 714	52 280
Uppvärmning	332 305	325 645
Vatten och avlopp	140 841	80 379
Avfallshantering	54 175	56 683
Försäkringar	27 905	27 211
Kabel-TV	20 061	19 842
Internet	64 800	64 800
Summa	922 826	850 216

Not 6 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	995	1 119
Tele och post	3 252	-
Förvaltningskostnader	85 019	92 641
Bankkostnader	1 250	2 259
Övriga externa kostnader	207	-
Summa	90 723	96 019

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	22 398	21 150
Föreningsvald revisor	-	500
Summa	22 398	21 650
Sociala avgifter	6 885	6 645
Summa	29 283	28 295

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	154 252	154 251
Summa	154 252	154 251

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	6 512 089	6 512 089
-Mark	79 785	79 785
	<u>6 591 874</u>	<u>6 591 874</u>
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
	<u>6 591 874</u>	<u>6 591 874</u>
Utgående anskaffningsvärden		
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 852 970	-3 698 719
	<u>-3 852 970</u>	<u>-3 698 719</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-154 252	-154 251
	<u>-154 252</u>	<u>-154 251</u>
Utgående avskrivningar	-4 007 222	-3 852 970
Redovisat värde	2 584 652	2 738 904
<i>Varav</i>		
Byggnader	2 504 867	2 659 119
Mark	79 785	79 785
Taxeringsvärden		
Bostäder	17 000 000	17 000 000
Lokaler	1 061 000	1 061 000
Totalt taxeringsvärde	18 061 000	18 061 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>12 243 000</i>	<i>12 243 000</i>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkring	7 024	6 834
Kabel-TV	5 082	4 993
Internet	16 200	16 200
Övrigt	7 448	-
	<u>35 754</u>	<u>28 027</u>

Not 11 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Kassa	1 010	-
Transaktionskonto Handelsbanken	1 069 122	98 163
Transaktionskonto Handelsbanken	5 151	774 709
Placeringskonto SBAB	1 244 058	1 239 528
	<u>2 319 341</u>	<u>2 112 400</u>

Not 12 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	90 568	90 568
Förfaller 2-5 år från balansdagen	362 272	362 272
Förfaller senare än fem år från balansdagen	2 951 899	3 042 467
	3 404 739	3 495 307

Not 13 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	3 404 739	3 495 307
Summa	3 404 739	3 495 307

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,69 %	Rörligt	332 037		-	332 037
Swedbank	1,61 %	2020-08-25	832 000		28 000	804 000
Stadshypotek	1,86 %	2023-09-30	928 000		12 000	916 000
Swedbank	2,14 %	Rörligt	1 403 270		50 568	1 352 702
			3 495 307	-	90 568	3 404 739

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	5 993	6 893
Förutbetalda intäkter	78 444	98 163
Upplupna driftskostnader	64 712	61 601
	149 149	166 657

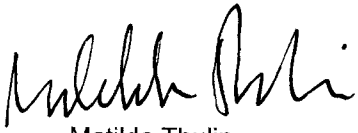
Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	4 040 000	4 040 000
Summa ställda säkerheter	4 040 000	4 040 000

Underskrifter

Malmö 2019-05-01



Matilda Thulin



Klas Pernebratt



Zeinab Al-Mudafar



My Augustsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04-09



Sofia Felding
Föreningsrevisor

Till årsmöte i Brf Ringen
Organisationsnummer 746000-2491

Rapport om årsredovisning

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Ringen.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseende rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018. Jag tillstryker därför att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalande

Jag anser att de revisionsbevis jag har fått presenterat av Bredablick AB är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsens ansvar att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen som föreningsvald revisor. Jag har utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innebär att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel. Vid riskbedömning inhämtar och beaktar den föreningsvalda revisorn underlag som är relevanta för hur föreningen upprättat årsredovisningen.

Uttalande

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2019-04-09



Sofia Felding
Föreningsvald revisor

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

