

Bostadsrättsföreningen Ringlåset 1

Org
nr 716417-5627



Årsredovisning
för räkenskapsåret 2018



2018

Styrelsen för Brf Ringlåset 1 i Stockholm

Org.nr: 716417-5627

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen Ringlåset 1 bildades 1981-06-22 i Bandhagen i Stockholms kommun och den ekonomiska planen upprättades 1985-11-27. Fastigheten förvärvades av bostadsrättsföreningen 1986. Värdeåret är 1958.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 1995-01-23.

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt det totalbelopp som fastställs av föreningsstämman. Arvodet till styrelsen uppgår under mandatperioden 2018-2019 till 163 000 kr (exkl. sociala avgifter). Styrelsen fördelar själva arvodet mellan varandra. Sittande styrelse har gemensamt beslutat att arvodet ska fördelas efter närvaro på styrelsemöten och övrig nedlagd tid och utbetalas två gånger per år efter slutfört arbete. Utöver detta arvoderas separat för trädgård med 30 000 kr, bokföring med 30 000 kr och kamral förvaltning med 30 000 kr (exkl. sociala avgifter).

FÖRENINGENS FASTIGHET

Föreningens fastighet består av sju flerbostadshus med 3 våningar med totalt 129 bostadsrätter, 9 hyresrätter samt en övernattningslägenhet. Den totala boytan uppgår till 10 341 kvm varav bostadsrätter 9721 kvm och hyresrätter 620 kvm.

Lägenhetsfördelning:

Bostadsrätter:

4 st 1 rum o kök/trinett

30 st 2 rum o kök

32 st 3 rum och kök

63 st 4 rum och lök

Hyresrätter:

1 st 1 rum och kök/trinett

3 st 2 rum och kök

2 st 3 rum och kök

3 st 4 rum och kök

1 st 1 rum och trinett (föreningens övernattnings lgh.)

Föreningens uthyrda lokalyta uppgår till 404 kvm.

Föreningen hyr ut 50 st parkeringsplatser och 43 st garage.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa och i försäkringen ingår även försäkring mot skadedjur via Nomor.

FÖRENINGENS EKONOMI

Föreningens ekonomi är god. För att kunna bemöta framtida investeringar och underhåll av fastigheten samt att hålla avgiften på en passande nivå är det viktigt att det finns en uppdaterad underhållsplan. Styrelsen har under de senaste åren tagit fram en sådan som kontinuerligt uppdateras. Avgiften till föreningen hålls därför oförändrat från 2019-01-01.

LÅN

Föreningen har inga lån. Under 2018 har föreningen utbetalat lånet till de sista tre medlemmarna som föreningen hade.

HUSMÖTEN

Styrelsen har beslutat att ha två husmöten per år. På ett husmöte får medlemmarna aktuell information från styrelsen samt möjlighet att ställa frågor och komma med förslag till styrelsen. Detta är ett viktigt forum för styrelsen för att kunna arbeta i medlemmarnas och boendes intresse. Styrelsen ser därför gärna att så många som möjligt deltar på husmötena.



GENOMFÖRDA ÅTGÄRDER

| | |
|-----------|--|
| 1996 | Byte garageportar |
| 1998 | Underhåll av husens yttertak |
| 1998–1999 | Fasadrenovering och fönsterbyte |
| 2000 | PCB inventering |
| 2005 | Konvertering från olja till fjärrvärme |
| 2006 | Ombyggnad tvättstugeavdelning |
| 2008 | Inreglering värme |
| 2008 | Energideklaration |
| 2009 | Radonmätning |
| 2009 | Hushållssopor flyttas till sopskåp |
| 2009 | Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) |
| 2009–2010 | Förnyelse allmänbelysning |
| 2011 | Ombyggnad taksarger med snörasskydd |
| 2013 | Entréporterna förseddes med kodlås |
| 2013–2015 | Infodring av föreningens avloppsstammar färdigställd |
| 2016 | Renovering och målning av garagestommar |
| 2017 | Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) |
| 2018 | Installation av Rat-Exx i avloppsstammar |

VERKSAMHET UNDER ÅRET SOM GÅTT

FÖRVALTNING OCH FASTIGHETSSKÖTSEL

Styrelsen har från och med 2018-01-01 tagit över föreningens förvaltning. Gällande fastighetsskötseln har olika alternativ provats men ännu har inte den perfekta lösningen hittats.

SKADEDJUR

Styrelsen har fokuserat på att minska förekomsten av råttor i föreningens fastighet. Installation av Rat-Exx råttkrämmare samt Europeipe rättstoppare har gjorts där det är möjligt.

UTEMILJÖ

Under året har Justina Karlsson Arvidsson haft ett särskilt trädgårdsansvar. Hennes arbete har resulterat i en stor nyplantering vilket kommer ge vår förening en mer blomstrande framtid. Vi ser därför fram emot våren och vilka överraskningar den kommer att bjuda på!

FÖRVALTNING

Föreningen har under året tagit över förvaltningen från Farsta Förvaltning AB som lade ner 2017-12-31. Samtlig förvaltning, fastighetsskötsel samt bokföring har under året skötts av föreningen.

Övertagandet av förvaltningen har varit en tuff uppgift för styrelsen med många olika typer av utmaningar. Vi har haft god hjälp av de Bostadsrätterna och Fastighetsägarna som är två organisationer som föreningen är medlemmar i. Denna prövning har dock resulterat i en kostnadsänkning för föreningen samt att styrelsen idag besitter mer information om föreningen och fastigheten samt har en större kontroll.

Linda Brogell och Mari Schmidt har haft ett särskilt ansvar för bokföring och kamral förvaltning.

För fastighetsskötsel har olika alternativ provats under året. Styrelsen är ännu inte helt nöjda med nuvarande lösning och kommer att fortsätta att jobba på det under 2019.



STYRELSEN OCH ÖVRIGA FÖRTROENDEPOSTER

Styrelsen har bestått av:

Ordinarie ledamöter:

Ordförande: Mari Schmidt
Ledamot: Erika Rodriguez
Ledamot: Iréne Hansson
Ledamot: Justina Karlsson Arvidsson
Ledamot: Linda Brogell
Ledamot: Mikael Backlund
Ledamot: Sophia Lagersten

Suppleanter:

Abdulnasser Elbuishi
Jonny Rodriguez
Marianne Pavlidis Andersson

Valberedningen har bestått av:

Magnus Sjöstrand, sammankallande
Lars Magnusson
Ebrahim Isaacs

Revisor:

Fredrik Åborg, MT Revision AB

Intern revisor:

Patricia Sevelin

VERKSAMHETEN I SIFFROR

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid årets ingång 129 medlemmar och vid årets slut 129 medlemmar. Samtliga bostadsrätter var vid årets slut upplåtna. Under året har åtta överlåtelser godkänts av styrelsen.

EKONOMISK FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning tkr | 7 278 | 7 267 | 7 232 | 7 303 |
| Rörelseresultat tkr | 599 | 1 199 | 932 | 1 325 |
| Resultat efter finansiella poster tkr | 599 | 367 | 932 | 1 325 |
| Balansomslutning tkr | 39 529 | 39 234 | 37 732 | 36 272 |
| Årsavgift för bostäder kr / kvm | 641 | 641 | 641 | 641 |
| Fond för yttre underhåll tkr | 3 234 | 2 881 | 2 555 | 1 984 |
| Soliditet | 100 % | 99 % | 96 % | 97 % |

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse avgifter | Balanserat resultat | Yttre fond | Årets resultat |
|---------------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|
| Vid årets början | 17 099 785 | 20 528 241 | -2 119 249 | 2 881 115 | 367 477 |
| Överföring resultat | | | 14 593 | 325 884 | -367 477 |
| Upplåtelser | | | | | |
| Årets resultat | | | | | |
| Vid årets slut | 17 099 785 | 20 528 241 | -2 104 656 | 3 233 999 | 599 144 |

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Tidigare års balanserade resultat | -2 104 656 |
| Årets resultat | <u>599 144</u> |
| | -1 505 512 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--|-----------------|
| Att disponera | -1 505 512 |
| Avsättning till fond för yttre underhåll | <u>-352 884</u> |
| Balanserat resultat efter dispositionen | -1 858 396 |

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i den efterföljande resultat- och balansräkningen med tillhörande tilläggsupplysningar.



RESULTATRÄKNING

| | <i>Not</i> | 2018 | 2017 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 7 277 913 | 7 266 929 |
| Övriga rörelseintäkter | | 0 | 28 863 |
| | | <u>7 277 902</u> | <u>7 295 792</u> |
| Fastighetskostnader | | | |
| Underhållskostnader | 2 | -1 066 808 | -737 240 |
| Driftkostnader | 3 | -4 072 245 | -3 914 918 |
| Fastighetsskatt | | -209 065 | -209 065 |
| Avskrivning | 4 | -968 356 | -968 356 |
| | | <u>-6 316 474</u> | <u>-5 829 579</u> |
| Bruttoresultat | | 961 428 | 1 466 213 |
| Administrationskostnader | 5 | | |
| Personalkostnader | | -332 492 | -202 313 |
| Övriga externa kostnader | | -29 704 | -64 723 |
| | | <u>-362 196</u> | <u>-267 036</u> |
| Rörelseresultat | | 599 232 | 1 199 177 |
| Finansiella intäkter och kostnader | | | |
| Ränteintäkter | | 154 | 12 |
| Räntekostnader | | -242 | 0 |
| Återbetalning lån till medlemmar | | 0 | -831 713 |
| Resultat efter finansiella poster | | 599 144 | 367 476 |
| Årets resultat | | 599 144 | 367 476 |

BALANSRÄKNING

Tillgångar

| | <i>Not</i> | 2018 | 2017 |
|----------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | 4 | <u>27 792 937</u> | <u>28 761 293</u> |
| | | 27 792 937 | 28 761 293 |
| Finansiella tillgångar | 6 | 1400 | 1400 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Skattefordran | | 84 858 | 30 436 |
| Likvida medel | 7 | 11 650 018 | 10 440 425 |
| Totala tillgångar | | 39 529 213 | 39 233 554 |

BALANSRÄKNING

Skulder och eget kapital

| | <i>Not</i> | 2017 | 2016 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Bundet eget kapital | | | |
| Inbetalda insatser | | 17 099 785 | 17 099 785 |
| Upplåtelseavgift | | 20 528 241 | 20 528 241 |
| Fond för yttre underhåll | 8 | <u>3 233 999</u> | <u>2 881 115</u> |
| | | 40 862 025 | 40 509 141 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -2 104 656 | -2 119 249 |
| Årets resultat | | <u>599 144</u> | <u>367 476</u> |
| | | -1 505 512 | -1 751 773 |
| Totalt eget kapital | | 39 356 513 | 38 757 368 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 0 | 0 |
| Förskottshyror | | 95 010 | 361 219 |
| Upplupna kostnader | 9 | 77 690 | 72 668 |
| Skuld till medlemmar | | <u>0</u> | <u>41 879</u> |
| | | 172 700 | 476 186 |
| Totalt skulder och eget kapital | | 39 529 213 | 39 233 554 |

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Belopp i SEK om inget annat anges.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning (K2) om inget annat anges nedan.

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

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan. Följande antal avskrivningsår har tillämpats.

| Anläggningstillgångar | Antal år |
|-----------------------|----------|
| - Stomme och grund | 100 år |
| - Fasad | 30 år |
| - Stammar | 40 år |
| - Balkonger | 30 år |
| - Ventilation | 30 år |
| - Tak | 30 år |
| - Värme och sanitet | 40 år |
| - El | 40 år |
| - Fönster | 40 år |
| - Övrigt | 50 år |
| - Rörinfodring | 40 år |

Minimiavsättning till fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna med minst 0,3 % av föreningens taxeringsvärde.

För att under kommande år kunna använda sig av bokföringstekniska förenklingsregler har justeringar gjorts under år 2017. Detta gör att vissa poster under 2017 och 2018 inte fullt ut är jämförbara med varandra eller tidigare år.

NOTER

NOT 1, NETTOOMSÄTTNING

| | 2018 | 2017 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter + hyror bostäder | 6 849 733 | 6 840 609 |
| Hyror lokaler | 114 309 | 119 244 |
| Hyror garage och parkeringar | 279 750 | 279 600 |
| Övernattningslägenhet | 6 600 | 23 000 |
| Nycklar | 4 550 | 2 400 |
| Reservdelar | 2 790 | 0 |
| Överlåtelseavgifter | 10 220 | 0 |
| Pantsättningsavgifter | 9 961 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 | 2 076 |
| Öresutjämnning | -11 | 0 |
| | <u>7 277 902</u> | <u>7 266 929</u> |

NOT 2, UNDERHÅLLSKOSTNADER

| | 2018 | 2017 |
|----------------------------------|------------------|----------------|
| Vattenskador | 311 012 | 210 237 |
| Lägenhetsunderhåll hyresrätter | 222 084 | 16 242 |
| Underhåll VA & sanitet | 72 495 | 85 124 |
| Underhåll pannrum | 8 263 | 0 |
| Underhåll ventilationsanläggning | 5 625 | 66 896 |
| Underhåll elanläggning | 15 309 | 15 231 |
| Underhåll värme | 1 750 | 0 |
| Underhåll belysning | 8 466 | 0 |
| Underhåll tvättstuga | 117 250 | 11 634 |
| Fastighetsunderhåll | 0 | 327 423 |
| Skadedjur | 300 650 | 0 |
| Skadegörelse | 3 904 | 4 453 |
| | <u>1 066 808</u> | <u>737 240</u> |

NOT 3, DRIFTSKOSTNADER

| | 2018 | 2017 |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Inre skötsel städ | 337 459 | 140 000 |
| Yttre skötsel sommar | 146 757 | 165 460 |
| Yttre skötsel vinter | 213 183 | 64 126 |
| Elavgifter | 254 172 | 170 853 |
| Gas | 0 | 287 |
| Fjärrvärme | 1 655 731 | 1 339 304 |
| Vatten | 323 114 | 173 958 |
| Sophantering | 0 | 128 148 |
| Sophämtning | 88 400 | 0 |
| Pappersåtervinning | 8 423 | 0 |
| Permanent container | 42 223 | 0 |
| Extrabeställd container | 20 871 | 0 |
| Fastighetsförsäkring | 108 613 | 103 440 |
| Jour | 5 117 | 17 264 |
| Tomträttsavgäld | 469 800 | 601 431 |
| Kabel-TV | 239 917 | 299 019 |
| Parkering | 2 376 | 0 |
| Farsta Förvaltning | 1 384 | 500 496 |
| Fastighetsskötsel | 13 331 | 0 |
| Bankkostnader | 6 705 | 4 935 |
| Mäklarkostnader | 0 | 47 500 |
| Medlemsavgifter | 14 172 | 13 187 |
| Kontorsinventarier | 17 713 | 0 |
| Förbrukningsinventarier trädgård | 11 491 | 0 |
| Förbrukningsmaterial fastighet | 20 273 | 0 |
| Förbrukningsmaterial städ | 582 | 0 |
| Förbrukningsmaterial trädgård | 31 044 | 0 |
| Reparation och underhåll datorer | 18 125 | 0 |
| Hemsida | 450 | 0 |
| Föreningsaktiviteter | 20 819 | 0 |
| Övrigt | 0 | 145 510 |
| | <hr/> 4 072 245 | <hr/> 3 914 918 |

NOT 4, BYGGNAD

| | 2018 | 2017 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Anskaffningsvärde byggnad | 50 724 008 | 50 724 008 |
| Ingående avskrivningar byggnad | -21 962 715 | -20 994 359 |
| Årets avskrivningar byggnad | <u>-968 356</u> | <u>-968 356</u> |
| Utgående avskrivningar byggnad | -22 931 071 | -21 962 715 |
| Netto bokfört värde byggnad | 27 792 937 | 28 761 293 |
| Taxeringsvärde byggnad | 70 552 000 | 70 552 000 |
| Taxeringsvärde mark | <u>47 076 000</u> | <u>47 076 000</u> |
| | 117 628 000 | 117 628 000 |

NOT 5, ADMINISTRATIONSKOSTNADER

| | 2018 | 2017 |
|---------------------------|-------------|--------------|
| Arvode styrelsen | 163 000 | 153 944 |
| Arvode ekonomi | 30 000 | 0 |
| Arvode kamral förvaltning | 30 000 | 0 |
| Arvode trädgård | 30 000 | 0 |
| Sociala kostnader | 79 492 | 48 369 |
| Kostnader revision | - 1 375 | 23 625 |
| Programvaror | 15 835 | 37 400 |
| Kontorsmaterial | 12 528 | 1 448 |
| Trycksaker | 270 | 0 |
| Telefon | 1 396 | 0 |
| Porto | 1 050 | 0 |
| Kreditupplysningar | <u>0</u> | <u>2 250</u> |
| | 362 196 | 267 036 |

NOT 6, FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

| | 2018 | 2017 |
|-----------|--------------|--------------|
| Andel SBC | <u>1 400</u> | <u>1 400</u> |
| | 1 400 | 1 400 |

NOT 7, LIKVIDA MEDEL

| | 2018 | 2017 |
|-----------|-------------------|-------------------|
| Handkassa | 0 | 516 |
| Swedbank | <u>11 650 018</u> | <u>10 439 909</u> |
| | 11 650 018 | 10 440 425 |

NOT 8, FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

| | 2018 | 2017 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Fond för yttre underh. vid årets ing. | 2 881 115 | 2 555 231 |
| Avsättning enligt stämmobeslut | <u>352 884</u> | <u>325 884</u> |
| | 3 233 999 | 2 881 115 |

NOT 9, UPPLUPNA KOSTNADER

| | 2018 | 2017 |
|------------------------------------|-------------|---------------|
| Källskatt på styrelsearvode | 37 944 | 22 060 |
| Sociala avgifter på styrelsearvode | 39 746 | 25 608 |
| Revisionsarvode | <u>0</u> | <u>25 000</u> |
| | 77 690 | 72 668 |

NOT 10, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

SIGNERAD

Bandhagen 2018-xx-xx

Mari Schmidt

Erika Rodriguez

Iréne Hansson

Justina Karlsson Arvidsson

Linda Brogell

Mikael Backlund

Sophia Lagersten

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits 2018-

Patricia Sevelin

Intern revisor

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits 2018-

Fredrik Åborg

Auktoriserad revisor