

Årsredovisning
för
Brf Ringgården

717600-0359

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Ringgården, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 april 2005.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Fålhagen 29:1 i Uppsala Kommun 1929-11-29.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus i 3 våningar med totalt 37 bostadsrätter. Den totala boaytan är 2 358 kvm.

Lägenhetsfördelning:

11 st 1 rum och kök
20 st 2 rum och kök
6 st 3 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Planteringar och gräsytor
Piskplats
Byggnad för förråd och moduler för sopsortering
Staket och grindar
Kommunikationsytor av grus och gatsten av granit

Fastighetsavgift/Fastighets skatt

Föreningen betalar enbart fastighetsavgift som år 2017 var 1 315 kr per lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är fr.o.m. 2016 t.o.m. 2019 31 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 17 000 000 kr och markvärdet 14 000 000 kr. Värdeår är 1930.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har löpande avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

Teknisk förvaltning

Avtal finns om fastighetsskötsel med PD Miljövårdsservice AB.

Avtal finns om städning av trapphus med AlltiStäd i Uppsala AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 20 september 1988.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 478 kr/kvm boarea per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 157 tkr per år.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 28 mars 2017 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Lena Blix	Ordförande
	Hannah Runsten	Vice ordförande
	Inga-Lill Ögren	Kassör
	Åsa Myrelid	Sekreterare
	Morgan Göransson	Vicevärd

Suppleanter	Fredrik Bürén
	Erik Möller

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Lena Blix och Inga-Lill Ögren, två i förening. Styrelsen har under året haft 10 (9) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Internrevisor

Lars Boukharta	Ordinarie
----------------	-----------

Valberedning

Gunnel Fock	Sammanställande
Dick Ohlsson	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Även år 2017 uppehöll vi traditionerna och inbjöd alla boende i Ringgården till gemensamma aktiviteter vid tre tillfällen. Det är viktigt att alla känner sig välkomna och delaktiga i skötseln av såväl gemensamma utrymmen som vår fina gård.

Den 23 april städade vi gården och andra gemensamma utrymmen inför vår och sommar och den 8 oktober var det dags för höststädning. Den sista fredagen i augusti, 25/8, samlades alla hugade till kräftfest på gården. Det är glädjande att så många kan och vill delta i aktiviteterna! Särskilt roligt är det, när initiativ tas av medlemmar! Detta skedde den 7 november, då Gunnel Foch och Eva Bromander inbjöd till Mangelkväll i mangelrummet. Vi, som var osäkra på den stora mangeln, vilken tillgång den kan vara och vi fick lära oss hur den fungerar och gick därifrån med våra nymanglade dukar och lakan. Tack, Gunnel och Eva!

PostNord påpekade att våra brevinkast inte uppfyllde uppställda krav och standarder, varför samtliga brevinkast byttes ut.

Kommunen erbjöd möjlighet att söka bidrag för bullerdämpande åtgärder. Efter insändande av skrivelser och flera möten genomfördes mätningar av buller från trafiken på Väderkvarnsgatan i ett par lägenheter. Nu väntar vi på kommunens slutgiltiga beslut om bidrag till eventuella åtgärder.

Avtal med ny fastighetsförvaltare upprättades i syfte att få bättre service till bättre pris. Från och med den 1 januari 2018 heter förvaltaren UBC Tekniska Förvaltning.

Från och med den 1 januari höjdes månadsavgiften med 10 % enligt styrelsens beslut.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 62 (62) medlemmar. Under året har 3 medlemmar tillträtt samt 3 medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 6 (2) stycken överlåtelse skett till ett snittpris av 38 327 (47 388) kr kvm. Värdena inom parentes avser förgående år.

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 132	1 132	1 132	1 132	1 132
Resultat efter fin. poster (tkr)	0	37	-61	-65	-797
Soliditet (%)	12	11	11	11	12
Årets resultat exkl. avskr. (tkr)	220	256	159	155	-578
Fastighetslån/kvm (kr)	2 263	2 350	2 429	2 608	840
Årsavgifter/kvm (kr)	478	478	478	478	478

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl. avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	145 800	10 000	576 141	-8 474	36 848	760 315
Disposition av föregående						
års resultat:			157 000	-120 152	-36 848	0
Årets resultat					383	383
Belopp vid årets utgång	145 800	10 000	733 141	-128 626	383	760 698

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-128 626
årets vinst	383
	-128 243

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	157 000
i ny räkning överföres	-285 243
	-128 243

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 132 417	1 132 420
Övriga rörelseintäkter		1 220	3 300
Summa rörelseintäkter		1 133 637	1 135 720
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-660 211	-641 303
Övriga externa kostnader	4	-120 528	-117 930
Personalkostnader		-50 293	-34 550
Avskrivningar		-219 780	-219 780
Summa rörelsekostnader		-1 050 812	-1 013 563
Rörelseresultat		82 825	122 157
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 429	2 730
Räntekostnader och liknande resultatposter		-83 871	-88 039
Summa finansiella poster		-82 442	-85 309
Resultat efter finansiella poster		383	36 848
Årets resultat		383	36 848

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	5 695 792	5 908 460
Inventarier, verktyg och installationer	7	46 455	53 567
Summa materiella anläggningstillgångar		5 742 247	5 962 027
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	32 300	32 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		32 300	32 300
Summa anläggningstillgångar		5 774 547	5 994 327
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	350 209	328 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	85 738	68 402
Summa kortfristiga fordringar		435 947	397 364
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		236 308	234 923
Summa kassa och bank		236 308	234 923
Summa omsättningstillgångar		672 255	632 287
SUMMA TILLGÅNGAR		6 446 802	6 626 614

Balansräkning

Not 2017-12-31 2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		155 800	155 800
Fond för yttre underhåll		733 141	576 141
Summa bundet eget kapital		888 941	731 941

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-128 626	-8 474
Årets resultat		383	36 848
Summa fritt eget kapital		-128 243	28 374
Summa eget kapital		760 698	760 315

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	5 133 476	5 336 864
Summa långfristiga skulder		5 133 476	5 336 864

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	203 388	203 388
Leverantörsskulder		115 433	102 610
Skatteskulder		4 629	4 629
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	229 178	218 808
Summa kortfristiga skulder		552 628	529 435

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 446 802 6 626 614

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Årsavgifter	1 132 417	1 132 420
Hyror och övriga intäkter	2 649	6 030
Kostnader exkl. avskrivningar	<u>-914 903</u>	<u>-881 823</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	220 163	256 627
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl. amorteringar	8 517	-30 564
Årets amorteringar	-203 388	-203 388
Förändring likvida medel	25 292	22 675
Likvida medel vid årets början	540 257	517 582
Likvida medel vid årets slut	565 549	540 257

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Fasad och takförbättring	30 år
Torktumlare	15 år
Reglerautomatik	10 år
Källsorteringgkåp	15 år

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	1 132 417	1 132 420
	1 132 417	1 132 420

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	31 248	28 128
Trädgårdsskötsel	2 188	0
Kostnader i samband med städdagar	4 215	1 675
Städ	21 912	21 372
Snöröjning/sandning	0	12 498
Reparationer	7 550	9 293
Trädgård och utemiljö	4 004	2 862
El	35 786	33 688
Värme	350 514	356 768
Vatten och avlopp	71 840	66 058
Avfallshantering	37 382	38 669
Försäkringskostnader	27 587	26 195
Kabel-tv	41 261	38 394
Hyra/leasing av maskin/fordon	200	180
	1 009	
Förbrukningsinventarier	20 491	3 452
Förbrukningsmaterial	3 024	2 071
	660 211	641 303

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsavgift	48 655	46 916
Porto	2 383	2 316
Kontorsmaterial	629	764
Föreningsgemensamma kostnader	4 550	5 598
Ekonomisk förvaltning	62 311	59 436
Bankkostnader	2 000	2 000
Övriga poster	0	900
	120 528	117 930

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 718 451	4 718 451
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 718 451	4 718 451
Ingående avskrivningar	-2 368 080	-2 292 261
Årets avskrivningar	-75 819	-75 819
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 443 899	-2 368 080
Utgående redovisat värde	2 274 552	2 350 371
Taxeringsvärden byggnader	17 000 000	17 000 000
Taxeringsvärden mark	14 000 000	14 000 000
	31 000 000	31 000 000

Not 6 Fastighetsförbättringar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 717 784	4 717 784
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 717 784	4 717 784
Ingående avskrivningar	-1 159 695	-1 022 846
Årets avskrivningar	-136 849	-136 849
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 296 544	-1 159 695
Utgående redovisat värde	3 421 240	3 558 089

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	95 775	95 775
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 775	95 775
Ingående avskrivningar	-42 208	-35 096
Årets avskrivningar	-7 112	-7 112
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 320	-42 208
Utgående redovisat värde	46 455	53 567

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	32 300	32 300
	32 300	32 300

17 st aktier à 1 900 kr.

Not 9 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	14 072	5 439
Beräknad skatteåterbäring	6 893	18 189
Avräkningskonto förvaltare	329 244	305 334
	350 209	328 962

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald kostnad för fastighetsskötsel	11 563	
Förutbetald kabel-tv	9 635	9 484
Förutbetald ekonomisk förvaltning	16 829	16 656
Förutbetald avfallskostnad	11 028	8 092
Förutbetald fastighetsförsäkring	30 639	27 587
Förutbetald tv-avgift		950
Förutbetald vatten- och avlopps kostnad	6 044	5 633
	85 738	68 402

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank, tre-mån ränta	0,65		1 681 876	1 741 928
Swedbank, förfallodag 180227	3,19	2018-02-27	1 699 994	1 766 662
Swedbank, tre-mån ränta	0,71		1 954 994	2 031 662
			5 336 864	5 540 252
Kortfristig del av långfristig skuld			203 388	203 388

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	16 029	16 737
Upplupna styrelsearvoden	28 000	28 500
Beräknade upplupna sociala avgifter	8 798	8 954
Förutbetalda avgifter och hyror	122 281	111 211
Upplupen fjärrvärmekostnad	48 070	47 406
Beräknad upplupen elkostnad	6 000	6 000
	229 178	218 808

Not 13 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	6 276 100	6 276 100
	6 276 100	6 276 100

Uppsala den 26/2-2018



Lena Blix
Ordförande



Hannah Runsten



Morgan Göransson



Åsa Myrelid



Inga-Lill Ögren

Min revisionsberättelse har lämnats



Lars Boukharta
Föreningsvald revisor