

Årsredovisning för

Brf Ringen

717600-1944

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ringen, 717600-1944 får härmed avge årsredovisning för 2017-01-01 - 2017-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Fastigheterna ligger i Uppsala kommun och har beteckningarna Fålhagen 6:5.

Antal lägenheter med bostadsrätt är 66 st

Antal lokaler med bostadsrätt är 4 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Den totala arean enligt taxeringsbesked 2016 uppgår till 4615 kvm, varav 4328 kvm utgör lägenhetsyta och 287 kvm lokalyta

Lägenhetsfördelning:

22	1 rum och kök
16	2 rum och kokskåp
6	2 rum och kök
10	4 rum och kök
12	5 rum och kök

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 med minst 2 suppleanter Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2017-03-22 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Per Ekström	Ordförande
Anders Höglund	Sekreterare
Astrid Grinell	Ledamot
Katarina Ryholm	Suppleant
Hagos Lundström	Suppleant

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.
- Styrelsen har under året hållit 6 st. protokollförda sammanträden samt det konstituerande mötet.

Revisorer och revisorsuppleanter

Vidar Stordal
Kirsi Rautio
Lisa Nelander, suppleant

Valberedning

Vanja Ekstedt, sammankallande
Gunnel Jägare

Föreningens ekonomi

Årsavgifter
Årsavgifterna har varit oförändrade.

Fastighetsavgift
Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 315 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 5.

Budget för nästa år
Styrelsen planerar inte att höja avgifterna under år 2018. Undantaget är TV och Bredband som löper vidare med avtalspriser med Comhem

Ekonomisk förvaltning
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsfrågor

9 lägenhetsöverlåtelse har skett under året. 1 lokalöverlåtelse har skett under året

Skötsel och underhåll

TV-distribution och bredband

ComHem är vår TV-distributör med avtal gällande t.o.m.20190930.

Samlingslokalen Vaksalagatan 43, källaren

Samlingslokalen har använts sparsamt under året och möjligheter finns för ytterligare utnyttjande av våra medlemmar i föreningen.

Kontaktpersoner är Petter Norman och Hagos Lundström.

Parkeringsplatserna är nu i balans mellan tillgång och efterfrågan. Rutinerna runt p-platserna finns beskrivna i föreningens informationsfolder som delats ut samt på vår hemsida (ringen.bostadsraterna.se)

Fastighetsunderhåll

Har sköts av UBC Teknisk Förvaltning AB som också skött "det gröna" på gården. Kontraktet gäller t.o.m 2018-12-31 med 6 månaders uppsägningstid.

Städning

Har sköts av Alltistäd som kontrakterades t.o.m 2019-01-01 efter en genomgång och uppdatering av deras åtagande.

Elleverantör

Telge Energi är elleverantör som är avtalad t.o.m 2018-12-01.

Gården

En viss ordning råder för parkeringssituationen på gården. Bilar parkeras lite nu och då utanför markerade p-platser. Medlemmar har i ett utskick uppmanats att iakta de parkeringsregler som gäller i föreningen.

Regler runt parkering på gården finns på vår hemsida.

Diverse:

- En trivselkväll med korvgrillning gick av stapeln en kväll i september med deltagande av ett fyrtiotal medlemmar. Blir ett årligen återkommande arrangemang för att lära känna varandra inom föreningen.
- Rengöring och ommålning av fasaden mot Vaksalagatan har utförts.
- Montering av säkerhetsdörrar har utförts.
- Städning av vindar och källare har ägt rum
- Ett pentry har monterats i vår gemensamhetslokal.
- En brandsäkerhetsbesiktning har ägt rum.

Medlemsinformation

	2017-12-31	2016-12-31
Vid räkenskapsårets början		
Tillkommande medlemmar	102	104
Avgående medlemmar	18	2
	-16	-4
Summa	104	102

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga lägenheter i föreningen är upplåtna.

Flerårsöversikt

	2017-12-31	2016-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning, tkr	2 900	2 886	2 829	2 763
Resultat efter finansiella poster, tkr	522	417	163	246
Soliditet, %	28	25	22	21
Kassalikviditet, %	189	127	96	78
Underhållsfond, tkr	2 246	2 111	1 976	1 841
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 347	2 520	2 643	2 748
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	619	616	603	592
Genomsnittlig skuldränta, %	2,03	2,20	2,79	3,14
Taxeringsvärde, tkr	58 222	58 922	53 270	53 270

Definitioner av nyckeltal framgår av redovisningsprinciper

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>					
Belopp vid årets ingång	208 550	2 111 042	1 143 340	416 833	3 879 766
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>					
Reservering till fond för yttre underhåll		135 000			135 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			281 834	-416 833	-135 000
Årets resultat				521 562	521 562
Belopp vid årets utgång	208 550	2 246 042	1 425 174	521 562	4 401 328

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	1 425 174
årets resultat	521 562
Totalt	<u>1 946 736</u>
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttreunderhåll i ny räkning överförs	135 000
Totalt	<u>1 811 736</u>
	1 946 736

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 900 298	2 886 112
Övriga rörelseintäkter		-40	2 919
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>2 900 258</u>	<u>2 889 031</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 479 169	-1 526 387
Övriga externa kostnader		-112 211	-115 401
Personalkostnader	4	-48 393	-49 707
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-524 525	-535 722
Summa rörelsekostnad		<u>-2 164 298</u>	<u>-2 227 217</u>
Rörelseresultat		<u>735 960</u>	<u>661 814</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	479
Räntekostnader och liknande resultatposter		-214 398	-245 460
Summa finansiella poster		<u>-214 398</u>	<u>-244 981</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>521 562</u>	<u>416 833</u>
Resultat före skatt		<u>521 562</u>	<u>416 833</u>
Årets resultat		<u>521 562</u>	<u>416 833</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	13 414 746	13 920 277
Inventarier, verktyg och installationer	6	87 560	38 556
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>13 502 306</u>	<u>13 958 833</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>13 502 306</u>	<u>13 958 833</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 457	1 457
Övriga fordringar		468	468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		180 061	65 053
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>181 986</u>	<u>66 978</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 860 447	1 655 144
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>1 860 447</u>	<u>1 655 144</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 042 433</u>	<u>1 722 122</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>15 544 739</u>	<u>15 680 955</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		208 550	208 550
Fond för yttre underhåll		2 246 042	2 111 042
Summa bundet eget kapital		2 454 592	2 319 592
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 425 174	1 143 340
Årets resultat		521 562	416 833
Summa fritt eget kapital		1 946 736	1 560 173
Summa eget kapital		4 401 328	3 879 765
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	10 061 661	10 449 155
Summa långfristiga skulder		10 061 661	10 449 155
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		96 000	456 000
Leverantörsskulder		376 258	168 794
Skatteskulder		6 680	3 578
Övriga skulder		20 993	21 607
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		581 819	702 056
Summa kortfristiga skulder		1 081 750	1 352 035
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 544 739	15 680 955

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	735 961	661 814
Erhållna räntor	-	479
Erlagda räntor	-214 398	-245 460
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	524 524	535 722
	<u>1 046 087</u>	<u>952 555</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 046 087	952 555
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-115 007	67 275
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	89 715	126 282
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 020 795	1 146 112
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-67 998	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-67 998	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-747 494	-533 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-747 494	-533 500
Årets kassaflöde	205 303	612 612
Likvida medel vid årets början	1 655 144	1 042 531
Likvida medel vid årets slut	1 860 447	1 655 143

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Definition av nyckeltal

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Årsavgift per kvm bostadsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	År
Byggnader	67
Till- och ombyggnation	50
Fönster	10
Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hyror	53 728	53 728
Garage och p-platser	66 554	65 556
Årsavgifter	2 677 691	2 664 638
Bredband	85 800	85 800
Tvättstugeavgift	15 325	15 371
Kravavgift	1 200	1 020
Öresutjämning		-1
Summa	2 900 298	2 886 112

Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel	127 252	123 624
Städ	101 531	98 208
Sotning	-	44 000
Hissbesiktning	2 025	1 925
Övriga fastighetskostnader	5 863	6 738
Reparationer	42 191	54 504
Reparation hissar	-	9 234
Reparation byggnad	41 250	-
Hissavtal	9 095	-
El	70 110	72 981
Fjärrvärme	678 271	692 746
Vatten	91 834	110 741
Sophämtning	45 516	53 964
Fastighetsförsäkring	50 966	47 897
Bevakningskostnader	2 058	2 094
Bredband	84 152	84 081
Kabel-Tv	21 044	20 743
Fastighetsskatt	106 011	102 907
Summa	1 479 169	1 526 387

Not 4 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	38 500	39 500
Totala löner och ersättningar	38 500	39 500
Sociala avgifter enligt lag och avtal	9 893	10 207
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	48 393	49 707

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	24 225 321	24 225 321
	24 225 321	24 225 321
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-10 305 044	-9 783 682
- Årets avskrivning enligt plan	-505 531	-521 362
	-10 810 575	-10 305 044
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	13 414 746	13 920 277

Taxeringsvärde	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsbeteckningar Fålhagen 6:5</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	33 428 000	33 428 000
Taxeringsvärde mark:	25 494 000	25 494 000
	<u>58 922 000</u>	<u>58 922 000</u>

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	57 000 000	57 000 000
Lokaler:	1 922 000	1 922 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	371 205	371 205
- Nyanskaffningar	67 998	
Utgående anskaffningsvärde	<u>439 203</u>	<u>371 205</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-332 649	-318 289
- Årets avskrivning enligt plan	-18 994	-14 360
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-351 643</u>	<u>-332 649</u>
Utgående redovisat värde	<u>87 560</u>	<u>38 556</u>

Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta% 2017-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar 2018 låneavtal	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Stadshypotek	1,70	2020-12-30		1 407 645	1 407 645
Stadshypotek	1,05	2017-07-30	40 000	1 031 992	1 071 992
Stadshypotek	1,41	2019-07-30	20 000	847 250	867 250
Stadshypotek	1,60	2018-01-15	-	500 000	500 000
Stadshypotek	3,67	2017-04-30		-	651 494
Stadshypotek	2,29	2018-07-30	-	2 428 000	2 428 000
Stadshypotek	2,29	2018-07-30	-	2 429 899	2 429 899
Stadshypotek	2,45	2019-07-30	36 000	1 512 875	1 548 875
kortfristig del av långfristig				-96 000	-456 000
Totalt			96 000	10 061 661	10 449 155

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning Fålhagen 6:5. 12 917 000 12 917 000

Fastighetsinteckning

Summa ställda säkerheter 12 917 000 12 917 000

Eventalförpliktelser

Inga Inga

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Det läckande taket över affärerna i lågdelen är tillfälligt lagat. Bevakas för att vid behov utföra en omläggning av taket.
- Förnyad OVK-besiktning i lägenheter med anmärkningar från tidigare besiktning.
- Målningsbättring i trapphus efter montage av säkerhetsdörrarna
- Ny ståldörr mot gården till Provistas lokaler.
- Bevakning av våra källare planeras.
- Låscylindrar till korridorer med källarförråden ska monteras.

Underskrifter

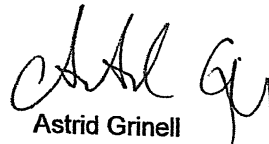
Uppsala 2018 - 01 - 25



Per Ekström



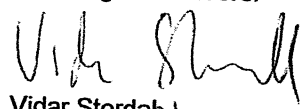
Anders Höglund



Astrid Grinell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 02 - 25

Föreningens revisorer



Vidar Stordahl



Kirsi Rautio

Revisionsberättelse

Undertecknade, utsedda av bostadsföreningen Ringen att granska föreningens räkenskaper och förvaltning, får efter slutfört uppdrag avge rapport för år 2017.

Vi har tagit del av protokoll från styrelsens sammanträden och vi har granskat föreningens räkenskaper samt styrelsens förvaltningsberättelse och årsredovisning och har ej funnit anledning till några anmärkningar mot vare sig räkenskaperna, bokföringen eller andra handlingar. Vi föreslår därför att årsmötet fastställer den av styrelsen framlagda balansräkningen samt beviljar styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Uppsala den 25 februari 2018


Vidar Stordahl


Kirsi Rautio