

Årsredovisning 2021

BRF Ringduvan i Täby



Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	4
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	5
Ekonomi	6
Resultaträkning	6
Balansräkning - Tillgångar	7
Balansräkning - Eget kapital och skulder	8
Noter	9
Underskrifter	13
Revisionsberättelse	14

Styrelsen för BRF Ringduvan i Täby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Föreningen har sitt säte i Täby.

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.

För mer detaljerad information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsbeskrivningen.

Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. Avsättningens storlek är minst 0,3% av taxeringsvärdet.

Amortering på föreningens lån sker enligt plan (600 000:-/år)

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 s k privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsförening.

Styrelsen

Thomas Dahlberg	Ordförande
Margareta Horn	Ledamot
Leif Westermark	Ledamot
Filip Sunebäck	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie extern
Camilla Lindstaf	Suppleant extern

Valberedning

Till valberedning valdes Frank Murray (representant hus A), Erik Köhler (representant hus B och C) Ylva Brandt (representant hus D och E)

Årsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls tisdag 2021-06-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Säte</u>
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
Injustering Värmesystem	2021
Kanalrensning Ventilation	2021
Påbörjat Radonmätning i en lägenhet med för höga värden	2021

Planerade underhåll och övriga åtgärder

Målning av Plank. Energideklaration när Värmesystemet fungerar. Rensning av uteluftsventiler bottenplan. Eventuellt byte av en värmepanna. Lagning sprickor ovan fönster.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

Avtal

Leverantör

Markskötsel	Hortum
Serviceavtal hissar	Kone
Bredband/TV	Comhem
Serviceavtal värme	Impero El
Sophantering	Ragn-Sell/Stena Recycling
Snöskottningsavtal/tak	Herrängens Plåt
Ekonomisk förvaltning	Storholmen
Lås	Täby Danderyds Lås
Städning trapphus	Clean Star
Entrémattor	Herr Entrématta
Elavtal	Ellevio/Nordic Energy
Vatten	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:	97
Tillkommande medlemmar:	5
Antalet utträden:	7
Antalet medlemmar vid årets slut:	95

Förändring av likvida medel

	2021	2020
Likvida medel vid årets början	2 304 860	3 127 932
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	3 762 700	3 602 193
Finansiella intäkter	52	59
Ökning av kortfristiga skulder	0	33 075
	3 762 752	3 635 327
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	2 279 842	3 281 398
Finansiella kostnader	554 075	563 540
Ökning av kortfristiga fordringar	153 976	13 461
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	600 000	600 000
Minskning av kortfristiga skulder	36 116	0
	3 624 009	4 458 399
Likvida medel vid årets slut	2 443 603	2 304 860
Årets förändring av likvida medel	138 743	-823 072

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	593	556	557	557	555
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	9 995	10 102	10 209	9 959	10 066
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	105	74	82	114	76
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	23	23	20	19	24
Kapitalkostnader/kvm totalyta (kr)	99	101	94	119	120
Nettoomsättning	3 763	3 550	3 575	3 392	3 388
Resultat efter finansiella poster	-375	-1 547	-1 417	-413	-390
Soliditet (%)	71,9	71,7	71,7	72,4	72,3

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	1 654 388	-4 901 650	-1 546 686	145 166 052
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll			411 000	-411 000		0
lanspråktagen yttre underhålls fond			-1 316 915	1 316 915		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 546 686	1 546 686	0
Årets resultat					-375 165	-375 165
Belopp vid årets utgång	93 838 414	56 121 586	748 473	-5 542 421	-375 165	144 790 887

Resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 131 421
Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	-411 000
Årets resultat	-375 165
Summa balanserat resultat	-5 917 586

Styrelsen föreslår följande disposition:

lanspråktagande av fond för yttre underhåll	194 667
Att i ny räkning överföres	-6 112 253
	-5 917 586

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 762 700	3 549 604
Övriga rörelseintäkter		0	52 589
Summa rörelseintäkter		3 762 700	3 602 193
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 978 343	-2 964 562
Övriga externa kostnader	4	-188 534	-203 871
Personalkostnader	5	-112 965	-112 965
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 304 000	-1 304 000
Summa rörelsekostnader		-3 583 842	-4 585 398
Rörelseresultat		178 858	-983 205
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		52	59
Räntekostnader		-554 075	-563 540
Summa finansiella poster		-554 023	-563 481
Resultat efter finansiella poster		-375 165	-1 546 686
Resultat före skatt		-375 165	-1 546 686
Årets resultat		-375 165	-1 546 686

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	198 776 900	200 080 900
Summa materiella anläggningstillgångar		198 776 900	200 080 900
Summa anläggningstillgångar		198 776 900	200 080 900
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 183
Övriga fordringar		41 335	41 335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		237 486	82 326
Summa kortfristiga fordringar		278 821	124 844
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 443 602	2 304 860
Summa kassa och bank		2 443 602	2 304 860
Summa omsättningstillgångar		2 722 423	2 429 704
SUMMA TILLGÅNGAR		201 499 323	202 510 604

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		149 960 000	149 960 000
Fond för yttre underhåll		748 473	1 654 388
Summa bundet eget kapital		150 708 473	151 614 388
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 542 421	-4 901 650
Årets resultat		-375 165	-1 546 686
Summa fritt eget kapital		-5 917 586	-6 448 336
Summa eget kapital		144 790 887	145 166 052
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	39 900 000	35 400 000
Summa långfristiga skulder		39 900 000	35 400 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	7, 8	16 000 000	21 100 000
Leverantörsskulder		343 480	316 890
Skatteskulder		10 801	9 667
Övriga skulder		1 148	150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	453 007	517 845
Summa kortfristiga skulder		16 808 436	21 944 552
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		201 499 323	202 510 604

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

	2021	2020
Årsavgifter	3 314 013	3 108 018
Hyror parkering	272 520	263 064
TV/Bredband/Telefoni	163 200	163 200
Överlåtelseavgifter	4 760	7 098
Pantsättningsavgifter	2 371	6 542
Övriga intäkter	6 176	2 702
Öresutjämning	0	0
Övriga reduktioner	-340	-1 020
	3 762 700	3 549 604

Not 3 Driftkostnader

	2021	2020
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	5 309	4 096
Gårdsskötsel, beställning	135 065	104 588
Snöröjning/sandning	70 025	33 125
Städning entreprenad	45 558	59 790
Mattvätt/hyrmattor	15 657	20 788
Radonmätning	0	570
Hissbesiktning	12 119	6 303
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	45 281
Serviceavtal	112 352	119 225
Förbrukningsmateriel	8 581	27 000
Brandskydd	19 595	22 817
	424 261	443 583

Reparationer

Entré/trapphus	0	5 388
Lås	9 421	7 581
VVS	17 351	12 348
Värmeanläggning/undercentral	88 439	136 432
Elinstallationer	28 012	25 028
Balkonger	0	11 615
Fasad och tak	0	8 186
Ventilationssystem	1 250	0
	144 473	206 578

Periodiskt underhåll

Bostad	0	438
Elinstallationer	86 416	27 150
Ventilationssystem	71 875	0
Installation laddstolpar	0	111 659
Vatten och avlopp	0	45 282
Tak	0	112 531
Fastighetsgemensamma installationer	27 500	0
Värmeprojekt	8 876	1 007 405
	194 667	1 304 465

Taxebundna kostnader

El	590 083	414 644
Vatten och avlopp	127 088	126 310
Sophämtning/renhållning	116 835	105 739
	834 006	646 693

Övriga driftkostnader

Försäkring	39 916	30 737
Kabel-TV	234 918	235 334
Bredband	6 889	0
	281 723	266 071

Fastighetsskatt/kommunal avgift	99 212	97 172
---------------------------------	--------	--------

TOTALA DRIFTKOSTNADER	1 978 342	2 964 562
------------------------------	------------------	------------------

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Tele- och datakommunikation	10 604	13 011
Projekt- och konsultarvoden	5 938	0
Revisionsarvode extern revisor	16 250	16 250
Föreningskostnader	22 758	14 849
Förvaltningsarvode avtalsenlig	82 980	79 928
Beställda uppdrag	34 851	70 135
Bankkostnader	3 644	3 436
Bostadsrätterna Sverige Ek. för.	6 550	0
Övriga kostnader	4 960	6 262
	188 535	203 871

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	102 500	102 500
Sociala kostnader	10 465	10 465
	112 965	112 965

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	210 900 000	210 900 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 900 000	210 900 000
Ingående avskrivningar	-10 819 100	-9 515 100
Årets avskrivningar	-1 304 000	-1 304 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 123 100	-10 819 100
Utgående redovisat värde	198 776 900	200 080 900
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	80 500 000	80 500 000
Taxeringsvärden byggnader	89 000 000	89 000 000
Taxeringsvärden mark	48 000 000	48 000 000
	137 000 000	137 000 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	1,10	2022-01-30	3 400 000	4 000 000
Stadshypotek	0,95	2024-03-01	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	0,75	2025-03-01	10 500 000	10 500 000
Stadshypotek	1,10	2022-01-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	0,73	2023-09-01	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	0,79	2025-09-01	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	0,95	2022-12-01	2 000 000	2 000 000
			55 900 000	56 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			16 000 000	600 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 900 tkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

Not 8 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	61 000 000	61 000 000
	61 000 000	61 000 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	102 500	102 500
Sociala avgifter	10 465	10 465
Ränta	78 487	58 925
Avgifter och hyror	130 331	305 809
Övriga interimsskulder	131 224	40 146
	453 007	517 845

Stockholm 2022-

Thomas Dahlberg

Filip Sunebäck

Leif Westermark

Margareta Horn

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-

Carina Toresson
Revisor

Toresson Revision

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

THOMAS DAHLBERG (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19500730xxxx

IP: 37.250.xxx.xxx

2022-05-02 12:04:26 UTC



Siv Victoria Margareta Horn (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19460409xxxx

IP: 5.240.xxx.xxx

2022-05-02 12:13:14 UTC



LEIF WESTERMARK (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19410418xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2022-05-02 12:42:53 UTC



FILIP SUNEBACK (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19900206xxxx

IP: 83.254.xxx.xxx

2022-05-02 21:27:19 UTC



Carina Eva Marie Toresson (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 19831125xxxx

IP: 2.68.xxx.xxx

2022-05-03 08:38:56 UTC



Penneo dokumentnyckei: JTDKV-SZKW8-823AU-JAYIE-AME3M-56CLO

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>