

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ringblomman 1

Org.nr: 769605-0488

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning

- Förvaltningsberättelse	sidan 1
- Resultaträkning	sidan 6
- Balansräkning	sidan 7
- Kassaflödesanalys	sidan 9
- Tilläggsupplysningar	sidan 10
- Underskrifter	sidan 14

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ringblomman 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse kan även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 12 november 1999, och föreningens ekonomiska plan registrerades den 21 december 2001. Föreningens gällande stadgar för räkenskapsåret registrerades hos Bolagsverket den 5 november 2018.

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

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger sedan 2001 fastigheten Halmen 1 i Stockholms kommun. Fastigheten bebyggdes med ett flerbostadshus 2001. Värdeåret är 2002.

Föreningen har en fastighetsförsäkring med bl.a. fullvärdesförsäkring av föreningens byggnad. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

I föreningens fastighet finns bostadslägenheter, alla upplåtna med bostadsrätt, affärslokaler och garageplatser med en total yta om 6 801 kvm enligt nedan:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	59	6 064
Lokaler	2	286
Garageplatser	47	451

Av garageplatserna är 44 bilplatser (inklusive 10 laddningspunkter för elbilar) och 3 MC-platser.

Föreningen har tio odlingslotter på föreningens mark, vilka disponeras utan arrendeavgift av medlemmar i föreningen, vilka är intresserade av att odla.

Föreningen är frivilligt registrerad för moms avseende affärslokalerna.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade att från och med räntejusteringsdagen den 16 juni förlänga och binda fastighetslånen hos SEB för en period av två år till en räntesats på 0.66 procent. Under denna period kan amortering endast ske undantagsvis om överenskommelse härom kan träffas med banken.

Förberedelser för en eventuell byggnation av balkonger på den sida av huset som vetter mot Eriksdalslunden har fortsatt genom att ansökan om bygglov lämnats in under året. Se även not 17.

Nya möbler på innergården har installerats och ommålning av sopprum har genomförts under året.

Styrelsen har utrett systemen i huset för TV, bredband och individuell mätning av medlemarnas förbrukning av el, kall- och varmvatten (IMD). Se även not 17.

Nya principer för debitering av moms på IMD tillämpas från och med kvartal 2.

Styrelsen beslutade att bevilja en temporär nedsättning av de fasta hyran för de två affärslokalerna för månaderna april, maj och juni och sökte samtidigt statliga stöd enligt den särskilda förordningen om stöd för lämnad hyresrabatt. Det totala intäktsbortfallet för föreningen, efter erhållet statligt stöd, uppgår till 47.6 tkr.

Från halvårsskiftet 2020 har föreningen träffat avtal med Habitek Förvaltning AB avseende fastighetsskötsel mm.

Renovering/utbyte av fem stycken takfläktar påbörjades under året.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ringblomman 1

Föreningens ekonomi och finansiella rapportering för 2020

För räkenskapsåret redovisas en vinst om 570 tkr (föregående år redovisades en förlust om -777 tkr).

Resultatet för året och de senaste fyra åren gynnas av de, jämfört med tidigare år, lägre räntekostnaderna på föreningens fastighetslån.

Likvida medel uppgick vid räkenskapsårets slut till 7 380 tkr, inklusive behållningen på avräkningskontot i HSB. Förändringen av likvida medel under räkenskapsåret och under föregående räkenskapsår framgår av kassaflödesanalysen på sidan 9.

Styrelsen planerar för att föreningen vid var tid ska ha likvida medel motsvarande avsättningen till underhållsfond och föreliggande kortfristiga skulder (exklusive eventuella kortfristiga låneskulder) samt erforderlig likviditetsreserv.

Föreningens fastighetslån redovisades föregående år som kortfristig skuld i och med att de då hade en förfallodag inom 12 månader från balansdagen. Fastighetslånen har i år omklassificerats eftersom de har en förfallodag som infaller mer än 12 månader räknat från balansdagen. Jämförelseuppgifterna för förra året har omklassificerats på motsvarande sätt.

Enligt föreningens stadgar ska reservering till föreningens underhållsfond ske i enlighet med föreningens underhållsplan. Styrelsens förslag till reservering och ianspråktagande av underhållsfonden, för under räkenskapsåret genomfört planerat underhåll, framgår nedan under rubriken "Styrelsens förslag till resultatdisposition".

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Se not 17.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2015. Styrelsen planerar ingen förändring av årsavgiften för 2021.

Större underhållsåtgärder

Större underhållsåtgärder under året och tidigare år samt planerade större underhållsåtgärder för den närmaste femårsperioden framgår nedan.

Större underhållsåtgärder under räkenskapsåret

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Byggnaden	Brandsäkerhetsbesiktning
2020	Soprummen	Renovering/Ommålning
2020	Ventilation	Utbyte av takfläktar
2020	Hissen Ringvägen 92	Uppgradering

Större underhållsåtgärder under tidigare år

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Undercentralen	Utbyte av fjärrvärmeanläggningen
2019	Bastun	Byte av bastuaggregat i den för huset gemensamma bastun
2019	Undercentralen	Byte av dränkbar avloppspump
2019	Träpaneler	Lackning av undertak och portar i husets entrépartier
2019	Altaner, fasader och balkonger	Renovering av fukt- och vattenskador på altaner, fasader och balkonger
2018	Tvättstugan	Renovering och byte av maskinutrustning
2018	Innergården	Urgrävning och byte av formbar sand i sandlådan på innergården
2017	Gemensamma utrymmen	Byte till LED-anpassad belysning
2017	Taket	Förbättring av säkerhet på taket
2017	Slänten och garagenerfarten	Urgrävning och nyplantering av slänten
2016/2017	Inomhusmiljön	Rengöring av ventilationskanaler och obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet, OVK
2016	Hissar	Utbyte av innertak och installation av nya nödtelefoner i samtliga hissar
2016	Avloppsstammar	Stampsplning

Planerade större underhållsåtgärder under den närmaste femårsperioden

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Taket och takdetaljer	Underhåll och målning
2021	Föreningslokaler	Renovering
2021	Garagenedfart	Byte belysning
2021	Innergård	Byte belysning
2022	Inomhusmiljön	Rengöring av ventilationskanaler och obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet, OVK
2022	Avloppsstammar	Stampsplning
2024	Tvättstuga	Utbyte av mangel
2025	Trapphus	Helmålning

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ringblomman 1

Stämma

På grund av COVID-19 genomfördes den ordinarie föreningsstämma 2020 i Bostadsrättsföreningen Ringblomman 1 den 30 juni enbart genom poströstning. 34 giltiga poströster hade avgivits, varav en röst genom fullmakt.

Föreningen har även hållit en extra föreningsstämma den 12 oktober 2020 med 21 röstberättigade medlemmar som antog förslaget till nya stadgar under paragraf 15 Motioner samt avsnitt ur paragraf 38 Bostadsrättshavarens ansvar. Stämman beslutade även enhälligt att godkänna styrelsens förslag på uppförande av tre balkonger på Ringvägen 94.

Styrelse

Styrelsen har under tiden 2020-01-01 - 2020-06-30 haft följande sammansättning:

Styrelseledamöter	Roll
Robert Malmkvist	Ordförande
Jan Winberg	Vice ordförande/fastighet
Anders Köhlmark	Kassör
Rikard Strand	Sekreterare

Suppleanter	
Mats Engström	Suppleant
Karin Pettersson	Suppleant

Styrelsen har under tiden 2020-06-30 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Robert Malmkvist	Ordförande
Anders Köhlmark	Vice ordförande/kassör
Jan Winberg	Fastighet
Mats Engström	Sekreterare

Suppleanter	
Gunvor Kylén	Suppleant
Karin Pettersson	Suppleant

Mandatperioden för samtliga ledamöter och suppleanter löper fram till utgången av kommande ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av Robert Malmkvist i förening med en av Anders Köhlmark, Mats Engström eller Jan Winberg.

Revisorer

Av föreningsstämman vald revisor är KPMG AB med godkända revisorn Katrine Elbra såsom av revisionsföretaget utsedd huvudansvarig revisor.

Valberedning

Ledamöter i valberedningen fram till slutet av ordinarie föreningsstämma 2021 är Dan Andersson och Simon Matlub.

Underhållsplan

En underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Underhållsplanen ligger till grund för styrelsens långsiktiga planering av underhållet av fastigheten och styrelsens förslag till föreningsstämman om reservering till och ianspråktagande av underhållsfonden.

Under året och tidigare år genomförda större underhållsåtgärder och planerade större underhållsåtgärder de närmaste fem åren framgår ovan. Kostnaderna för under året genomfört planerat underhåll framgår av not 2 till resultaträkningen.

Styrelsens stadgeenliga fastighetsbesiktning har inte genomförts i år på grund av COVID-19 pandemin. Besiktning kommer göras under 2021.

Kostnader för skadegörelse har ökat väsentligt under det senaste året och uppgick under 2020 till 85 tkr att jämföra med 57 tkr under 2019. Styrelsen agerar för att klotter och annan skadegörelse ska åtgärdas omgående för att stävja upprepad skadegörelse.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ringblomman 1

Brandskydd

Styrelsen följer upp brandskyddet i föreningens allmänna utrymmen i huset genom periodiska kontroller enligt normerna för s.k. Systematiskt brandskyddsarbete, SBA. Vart femte år genomförs brandskyddskontroll av en extern brandskyddsspecialist, nästa gång under 2025. Bostadsrättshavarna ansvarar själva för brandskyddet i den egna lägenheten, inklusive ansvaret för fungerande brandvarnare i lägenheten.

Hållbarhet

Krav ställs på företag och organisationer att agera för en framtida hållbar värld, ekologiskt såväl som socialt. Vår förening gör sitt för att bidra.

För att bl.a. bidra till ett minskat utsläpp av luftföroreningar från bilar installerade föreningen under 2018 tio laddningspunkter för elbilsaddning i föreningens garage.

För en mera miljö- och kostnadseffektiv värmeförsörjning har en ny fjärrvärmearläggning installerats i föreningens undercentral under 2019.

Föreningen har under de senaste åren bytt till LED-armaturer i föreningens gemensamma utrymmen och utomhus för att minska föreningens elförbrukning.

Under 2018 byttes utrustningen i tvättstugan till nya maskiner, med bättre prestanda bl.a. vad gäller el- och vattenförbrukning.

Styrelsen har under året påbörjat en utredning om installation av solpaneler på husets tak. En sådan installation måste dock samordnas med planerat underhåll av taket år 2021

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 91 (91) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 1 (1) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

I nedanstående tabeller redovisas ett antal nyckeltal och en översikt över utvecklingen av föreningens resultat och ställning för räkenskapsåret och de tre föregående åren.

Förklaringar till olika nyckeltal framgår under respektive tabell.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm bostadsyta	533	533	533	533	533
Belåning, kr/kvm bostads- och affärslokalsyta	7 480	7 559	7 559	7 638	7 795
Driftskostnad, kr/kvm bostads- och affärslokalsyta	409	594	438	391	450

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift per kvadratmeter

Anger genomsnittlig årsavgift per kvadratmeter bostadsyta. Förutom årsavgift debiteras bostadsrättshavarna för individuellt mätt el-, varm- och kallvattenförbrukning samt för bredband.

Nyckeltalet är ett genomsnitt. En enskild bostadsrätts årsavgift per kvadratmeter bestäms av bostadsrättens andelstal.

Belåning per kvadratmeter

Anger föreningens fastighetslån per kvadratmeter bostads- och affärslokalsyta.

Driftskostnad per kvadratmeter

Anger driftskostnad, exklusive kostnader för planerat underhåll, per kvadratmeter bostads- och affärslokalsyta.

Översikt över resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	5 003	5 114	5 100	5 074	4 987
Resultat efter finansiella poster, tkr	570	-777	576	614	385
Soliditet, % *	77%	76%	76%	76%	76%

*Anger eget kapital i procent av balansomslutning.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ringblomman 1

Förändring eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	155 650 000	3 764 866	437 864	-777 372
Reservering till UH-fond 2020		750 000	-750 000	
Ianspråktagande av UH-fond 2020		-509 460	509 460	
Balanserad i ny räkning			-777 372	777 372
Årets resultat				569 664
Belopp vid årets slut	155 650 000	4 005 406	-580 048	569 664

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

Balanserat resultat	-580 048
Årets resultat	569 664
	-10 384

Styrelsens förslag till resultatdisposition (kronor)

Reservering till underhållsfond	-650 000
Ianspråktagande av underhållsfond	52 075
Balanseras i ny räkning	-608 309

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar och noter.

Samtliga belopp redovisas i kronor om inte annat anges.

Bostadsrättsföreningen Ringblomman 1

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 003 111	5 113 545
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 841 517	-4 283 018
Övriga externa kostnader	Not 3	-49 564	-58 613
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-108 006	-110 182
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 132 996	-1 130 170
Summa rörelsekostnader		<u>-4 132 083</u>	<u>-5 581 983</u>
Rörelseresultat		871 028	-468 438
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	12 417	13 709
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-313 781</u>	<u>-322 643</u>
Summa finansiella poster		<u>-301 364</u>	<u>-308 934</u>
Årets resultat		569 664	-777 372

Bostadsrättsföreningen Ringblomman 1

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	200 381 562	201 485 027
Inventarier och maskiner	Not 8	139 363	112 381
Pågående nyanläggningar	Not 9	35 313	0
		<u>200 556 238</u>	<u>201 597 408</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>200 556 238</u>	<u>201 597 408</u>
Omsättningstillgångar			
Varulager, friskluftsfilter	Not 10	3 910	4 590
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 125	1 619
Övriga fordringar	Not 11	2 255 386	1 199 572
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	268 337	273 437
		<u>2 525 848</u>	<u>1 474 628</u>
Kassa och bank	Not 13	5 144 426	5 034 056
Summa omsättningstillgångar		<u>7 674 185</u>	<u>6 513 274</u>
Summa tillgångar		<u>208 230 423</u>	<u>208 110 682</u>

Bostadsrättsföreningen Ringblomman 1

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		155 650 000	155 650 000
Yttre underhållsfond		4 005 406	3 764 866
		<u>159 655 406</u>	<u>159 414 866</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-580 048	437 864
Årets resultat		569 664	-777 372
		<u>-10 384</u>	<u>-339 508</u>
Summa eget kapital		<u>159 645 022</u>	<u>159 075 358</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>47 500 000</u>	<u>48 000 000</u>
		47 500 000	48 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		214 891	257 055
Skatteskulder		15 054	11 986
Övriga skulder	Not 15	90 062	68 004
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>765 394</u>	<u>698 279</u>
		1 085 401	1 035 324
Summa skulder		<u>48 585 401</u>	<u>49 035 324</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>208 230 423</u>	<u>208 110 682</u>

Bostadsrättsföreningen Ringblomman 1

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	569 664	-777 372
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 132 996	1 130 170
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 702 660	352 798
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	680	-657
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-287	-38 388
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	50 077	-274 646
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 753 130	39 107
Investeringsverksamhet		
Investeringar i inventarier och maskiner	-56 513	-3 125
Klimatinvesteringstöd	0	107 094
Investeringar i fastigheter	-35 313	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-91 826	103 969
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	0
Årets kassaflöde	1 161 304	143 076
Likvida medel vid årets början	6 218 555	6 075 478
Likvida medel vid årets slut	7 379 858	6 218 555

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Bostadsrättsföreningen Ringblomman 1

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Byggnaden skrivs från och med år 2016 av linjärt över nyttjandeperioden med 0,8% av anskaffningsvärdet årligen.

Vid en fortsatt tillämpning av avskrivningssatsen 0,8% skrivs byggnaden av på 133 år från färdigställandetidpunkten.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningsvärdet för laddningsstationen för elbilar och med 20% på anskaffningsvärdet för övriga inventarier och maskiner.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker genom resultatdisposition baserad på föreningens underhållsplan. Reservering till och ianspråkstagande av underhållsfonden beslutas av föreningsstämman.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Bostadsrättsföreningen Ringblomman 1

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 230 511	3 229 224
Individuell mätning el	225 095	282 673
Individuell mätning vatten	172 956	187 875
Hysesintäkter garage	534 400	534 900
Hysesintäkter affärslokaler	762 612	759 641
Bredband	106 500	106 200
Övriga intäkter	18 701	13 032
Bruttoomsättning	<u>5 050 775</u>	<u>5 113 545</u>
 Hysesbortfall lokaler	 -47 664	 0
	5 003 111	5 113 545
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetskötsel och lokalvård	290 485	295 236
Reparationer	675 873	1 501 017
El	351 946	455 722
Uppvärmning	766 606	817 168
Vatten	85 369	104 719
Sophämtning	102 054	88 803
Fastighetsförsäkring	47 464	42 894
Kabel-TV och bredband	130 555	128 858
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	200 591	197 523
Förvaltningsarvoden	133 778	141 617
Övriga driftkostnader	4 721	0
Planerat underhåll	52 075	509 460
	<u>2 841 517</u>	<u>4 283 018</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	950	9 162
Administrationskostnader	17 720	23 901
Extern revision	24 724	19 500
Medlemsavgifter	6 170	6 050
	<u>49 564</u>	<u>58 613</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	98 000	94 667
Sociala avgifter	10 006	15 515
	<u>108 006</u>	<u>110 182</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	569	322
Övriga ränteintäkter	11 848	13 387
	<u>12 417</u>	<u>13 709</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	312 521	322 613
Övriga räntekostnader	1 260	30
	<u>313 781</u>	<u>322 643</u>

Bostadsrättsföreningen Ringblomman 1

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	137 933 132	137 933 132
Ingående anskaffningsvärde mark	74 677 377	74 677 377
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	212 610 509	212 610 509
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-11 125 482	-10 022 017
Årets avskrivningar	-1 103 465	-1 103 465
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 228 947	-11 125 482
Utgående redovisat värde	200 381 562	201 485 027
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	114 000 000	114 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 800 000	7 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	130 000 000	130 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 828 000	3 828 000
Summa taxeringsvärde	255 628 000	255 628 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	187 074	79 980
Årets investeringar	56 513	107 094
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	243 587	187 074
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-74 693	-47 988
Årets avskrivningar	-29 531	-26 705
Utgående ackumulerade avskrivningar	-104 224	-74 693
Bokfört värde	139 363	112 381
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	211 063
Årets investeringar	35 313	-211 063
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 313	0
Not 10 Varulager		
Friskluftsfilter	3 910	4 590
	3 910	4 590
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	19 954	15 073
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 235 432	1 184 499
	2 255 386	1 199 572
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	56 600	80 080
Upplupna intäkter	211 737	193 357
	268 337	273 437

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Bostadsrättsföreningen Ringblomman 1

Noter	2020-12-31	2019-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 13 Kassa och bank

SBAB	3 738 142	3 726 962
SEB	1 406 284	1 307 094
	5 144 426	5 034 056

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SEB	38930796	0,66%	2022-06-28	17 500 000	0
SEB	38930826	0,66%	2022-06-28	17 500 000	0
SEB	38930834	0,66%	2022-06-28	12 500 000	0
				47 500 000	0

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 47 500 000

Långfristiga skulder **47 500 000**

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 59 200 000 59 200 000

Not 15 Övriga skulder

Momsskuld	49 859	52 803
Övriga kortfristiga skulder	40 203	15 201
	90 062	68 004

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	13 933	11 130
Förutbetalda hyror och avgifter	393 195	421 433
Övriga upplupna kostnader	358 266	265 716
	765 394	698 279

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

En extra stämman hölls den 11 januari där de, under förra året beslutade, ändringarna i föreningens stadgar fastställdes. Den 9 februari registrerades de nya stadgarna hos Bolagsverket.

Föreningen lämnade in en bygglovsansökan under förra året och har nu, efter komplettering fått bygglov för fyra balkonger på Ringvägen 94. En extra föreningsstämma kommer att hållas den 22 mars där medlemmarna kommer att få ta ställning till förslaget.

Renovering och uppgradering av Relaxen genomfördes under kvartal 1 2021.

Föreningen fortsätter med ComHem som digital-TV leverantör 2021–2024. Ett nytt avtal har tecknats som ger 10% lägre kostnader. Medlemmarna får genom detta avtal ett baspaket för digital-TV som ingår i månadsavgiften.

Föreningen har tecknat ett nytt bredbandsavtal med Telenor som ger medlemmarna tillgång till hastigheten 100/100 Mbit. Dessutom kan samtliga medlemmar som har behov av högre hastighet teckna eget bredbandsavtal via ComHem. Information finns på föreningens hemsida.

Samtliga belysningspollare längs garagedfarten och på innergården har bytts ut under första kvartalet.

Bostadsrättsföreningen Ringblomman 1

Noter

2020-12-31 2019-12-31

Stockholm, den

DocuSigned by:

Robert Malmkvist

240C90BE1BA4401...
Robert Malmkvist

DocuSigned by:

Anders Bosson Köhlmark

8366706A0C31474...
Anders Köhlmark

DocuSigned by:

Jan Olav Winberg

2A0CB8B496D646D...
Jan Winberg

DocuSigned by:

Mats Engström

5687ECC2434B46D...
Mats Engström

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning
KPMG AB

DocuSigned by:

Katrine Elbra

6A6B40F201B04B3...
Katrine Elbra
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ringblomman 1, org. nr 769605-0488

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ringblomman 1 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ringblomman 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

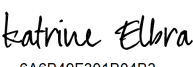
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den

KPMG AB

DocuSigned by:

6A6B49F301B04B3...

Katrine Elbra

Godkänd revisor