

Årsredovisning 2022

BRF RINGBLOMMAN 1

769605-0488

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF RINGBLOMMAN 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	13
Balansräkning	14
Kassaflödesanalys	16
Noter	17

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDEANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

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 20 december 2001.

Föreningens gällande stadgar för räkenskapsåret registrerades hos Bolagsverket den 9 februari 2021.

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

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1999-11-12.

SÄTE

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger sedan 2001 fastigheten Halmen 1 i Stockholms kommun.

Fastigheten bebyggdes med ett flerbostadshus 2001. Värdeåret är 2002.

I föreningens fastighet finns bostadslägenheter, alla upplåtna med bostadsrätt, affärslokaler och garageplatser med en total yta om 6 799 kvm enligt nedan:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	59	6064
Lokaler	2	284
Parkeringar och garageplatser	47	451

Av garageplatserna är 44 bilplatser (inklusive 23 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

FÖRSÄKRING

Föreningen har en fastighetsförsäkring hos Söderberg & Partners med bl.a. fullvärdesförsäkring av föreningens byggnad. I försäkringen ingår Styrelseansvarsförsäkring.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Robert Malmkvist	Ordförande
Anders Köhlmark	Suppleant
Jeanette Wrede	Suppleant
Olov Berg	Styrelseledamot / Teknisk förvaltning
Mats Engström	Styrelseledamot / Sekreterare
Gunvor Kylén	Styrelseledamot / Övrigt bl.a garageplatser
Mikael Olsson	Styrelseledamot / Ekonomisk förvaltning

VALBEREDNING

Mats Edenius och Georg Alverling.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen eller av två styrelseledamöter i förening

REVISORER

Katrine Elbra Revisor

STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har tecknat avtal med ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. 2022-01-01. Ny ekonomisk förvaltare NABO.

Fastighetsförsäkring har förnyats med Söderberg & Partners.

Föreningen har amorterat 4 miljoner kronor på sina lån.

Fastigheten

Föreningen har slutfört uppförandet av fyra nya balkonger på Ringvägen 94. Besiktning av fastigheten har genomförts och underhållsplanen uppdaterats. 13 ny elbilsaddplatser har installerats i garaget. Sortering av matavfall startade 1 april 2022. Soprummet har försatts med sopkärl för ändamålet. Fastighetsägartillsyn har genomförts utan anmärkning. Obligatorisk ventilations kontroll (OVK) har genomförts under hösten. Yttertakets har reparerats efter besiktning. Friskluftsfiler till lägenheterna har under året funnits till försäljning.

Övriga uppgifter

Föreningens trivselregler och garageföreskrifter uppdaterades under året. Alla odlingslotter är uthyrda.

Föreningens ekonomi och finansiella rapportering för 2022

För räkenskapsåret redovisas en förlust om 581 tkr (föregående år redovisades en vinst om 158 tkr). Det negativa resultatet i år är framförallt en effekt av ökade räntor på föreningens lån samt högre elkostnader för gemensamma utrymmen.

Likvida medel uppgick vid räkenskapsårets slut till 5 485 tkr. Förändringen av likvida medel under räkenskapsåret och under föregående räkenskapsår framgår av kassaflödesanalysen.

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

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 av styrelsens förslag till resultatdisposition.

Ny fastighetsdeklaration har upprättats och inlämnats av NABO Stockholm.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes per 1 januari 2023 med 10% på grund av bland annat högre driftskostnader, höjd ränta på föreningens lån samt högre energikostnader.

Större underhållsåtgärder under räkenskapsåret

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Inomhusmiljö	I samband med obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK), har rengöring av ventilationskanaler och samtliga uteluftventiler mot innergården utförts.
2022	Ventilation	Komplett utbyte av 1 st frånluftfläkt
2022	Garage	Installation av ytterligare 13 laddplatser

2022	Huset	Föreningen har slutfört uppförandet av fyra nya balkonger på Ringvägen 94.
2022	Byggnaden	Besiktning av fastigheten har genomförts och underhållsplanen uppdaterats.
2022	Taket	Yttertaket har reparerats efter besiktning.
2022	Huset	Fastighetsägartillsyn har genomförts utan anmärkning.
2022	Soprum	Sortering av matavfall startade 1 april 2022. Soprummet har försatts med sopkärl för ändamålet.
2022	Huset	Avtal har ingåtts med Protektia Brandskydd gällande årlig revision av föreningens systematiska brandskyddsarbete (SBA) inkluderande årlig service av brandsläckare och rökluckor i trapphus samt mark

Större underhållsåtgärder under tidigare år

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Garaget	Målning av dörrar
2021	Tvättstuga & Relaxen	Bokning via webben nu möjlig
2021	Ventilation	Lager bytt 2 st frånluftfläktar
2021	Ventilation	Motorer bytt 2 st frånluftfläktar
2021	Utebelysning	Nya ljuskällor i pollare på innergården och garagednfart
2021	Hissar	Utbyte av korglinor på Gräsgatan 5
2020	Byggnaden	Byggnaden Brandsäkerhetsbesiktning
2020	Soprummen	Renovering/Ommålning
2020	Ventilation	Utbyte av takfläktar
2020	Hissen Ringvägen 92	Uppgradering
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
2017	Inomhusmiljö	Rengöring av ventilationskanaler och obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet, OVK

Planerade större underhållsåtgärder under den närmaste femårsperioden

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2023	Huset	Spolning av avloppsstammar
2023	Mark	Omläggning av gatsten utanför entré Ringvägen 94
2025	Trapphus	Målning av väggar samt djuprengöring och lagning av stengolv
2026	Tak	Takplåt: Underhåll och målning
2027	Garage	Målning av linjer och numrering för parkeringsplatser

Stämman

Den ordinarie föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ringblomman 1 hölls den 23 maj på Clarion Hotel, Skanstull. Vid stämman deltog 22 medlemmar varav 20 var röstberättigade genom egen närvaro eller genom ombud.

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 anspråktagande av underhållsfonden.

Under året och tidigare år genomförda större underhållsåtgärder och planerade större underhållsåtgärder de närmaste fem åren framgår ovan.

Styrelsens stadageenliga fastighetsbesiktning har genomförts av Nabo på uppdrag av styrelsen.

Brandskydd

Styrelsen följer upp brandskyddet i föreningens allmänna utrymmen i huset genom periodiska kontroller enligt normerna för s.k. Systematiskt brandskyddsarbete, SBA. Detta arbete följs upp med en årligen återkommande systemrevision av en extern brandskyddsspecialist. 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 elbilsladdning i föreningens garage. Under 2022 installerades etapp 2 av laddningspunkter vilket innebar 13 nya elbilsaddare. För en mera miljö- och kostnadseffektiv värmeförsörjning har en ny fjärrvärmeanläggning 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 påbörjat en utredning om installation av solpaneler på husets tak. En sådan installation måste dock samordnas med planerat underhåll av taket år 2026.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 91 (90) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2022 (2021). Under året har 1 överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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	2022	2021	2021	2019	2018
Belåning, kr/kvm bostads- och affärslokalsyta	6 850	7 480	7 480	7 559	7 559
Driftskostnad, kr/kvm bostads- och affärslokalsyta	545	457	409	594	438

Årsavgift, kr/kvm bostadsyta	533	533	533	533	533
------------------------------	-----	-----	-----	-----	-----

Förklaring av nyckeltal

Belåning per kvadratmeter

Anger föreningens genomsnittliga fastighetslån under räkenskapsåret per kvadratmeter bostads- och affärslokalsyta.

Driftskostnad per kvadratmeter

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

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.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 90 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 91 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 176 751	5 089 371	5 003 111
Resultat efter fin. poster	-584 411	158 357	569 664
Soliditet, %	78	77	77
Yttre fond	5 140 332	4 603 331	4 005 406
Taxeringsvärde	342 453 000	255 628 000	255 628 000
Bostadsyta, kvm	6 064	6 064	6 064
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	531	531	531
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 173	7 833	7 833

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	155 650 000	-	-	155 650 000
Fond, yttre underhåll	4 603 331	-	537 001	5 140 332
Direkt kapitaltillskott	0	-	567 701	567 701
Balanserat resultat	-608 309	158 357	-537 001	-986 953
Årets resultat	158 357	-158 357	-584 411	-584 411
Eget kapital	159 803 379	0	-16 710	159 786 669

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-986 953
Årets resultat	-584 411
Totalt	-1 571 364

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 273 400
Att från yttre fond i anspråk ta	-78 101
Balanseras i ny räkning	-2 766 663
Totalt	-1 571 364

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		5 176 751	5 063 184
Rörelseintäkter		28 797	26 187
Summa rörelseintäkter		5 205 548	5 089 371
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-3 704 739	-3 139 540
Övriga externa kostnader	8	-164 997	-257 305
Personalkostnader	9	-188 526	-113 201
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 125 287	-1 119 826
Summa rörelsekostnader		-5 183 549	-4 629 872
RÖRELSERESULTAT		21 999	459 499
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 963	12 958
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-633 373	-314 100
Summa finansiella poster		-606 410	-301 142
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-584 411	158 357
ÅRETS RESULTAT		-584 411	158 357

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	198 750 450	199 278 097
Maskiner och inventarier	12	258 524	123 002
Pågående projekt		0	56 549
Summa materiella anläggningstillgångar		199 008 974	199 457 648
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		199 008 974	199 457 648
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Varulager		0	3 150
Kund- och avgiftsfordringar		9 741	1 670
Övriga fordringar	13	9 509	21 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	107 516	268 214
Summa kortfristiga fordringar		126 766	294 801
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 485 051	8 951 990
Summa kassa och bank		5 485 051	8 951 990
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 611 817	9 246 792
SUMMA TILLGÅNGAR		204 620 791	208 704 440

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		156 217 701	155 650 000
Fond för yttre underhåll		5 140 332	4 603 331
Summa bundet eget kapital		161 358 033	160 253 331
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-986 953	-608 309
Årets resultat		-584 411	158 357
Summa fritt eget kapital		-1 571 364	-449 952
SUMMA EGET KAPITAL		159 786 669	159 803 379
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	43 500 000	47 500 000
Leverantörsskulder		282 103	0
Skatteskulder		31 090	12 248
Övriga kortfristiga skulder		51 580	693 417
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	969 350	695 396
Summa kortfristiga skulder		44 834 123	48 901 061
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		204 620 791	208 704 440

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	8 951 990	7 379 858
Resultat efter finansiella poster	-584 411	158 357
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 125 287	1 119 826
Kassaflöde från löpande verksamhet	540 876	1 278 183
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	168 035	-475
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-4 066 938	315 660
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-3 358 027	1 593 368
Investeringar		
Årets investeringar	-676 613	-21 236
Kassaflöde från investeringar	-676 613	-21 236
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	567 701	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	567 701	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 466 939	1 572 132
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 485 051	8 951 990

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ringblomman 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,8 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Notupplysning

Jämförelsesiffrorna mellan åren kan skilja sig åt till följd av byte av förvaltare.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	0	21 850
Hysesintäkter, lokaler	791 150	764 652
Hysesintäkter, p-platser	565 703	555 400
Intäktsreduktion	0	-11 800
Årsavgifter, bostäder	3 221 928	3 221 928
Övriga intäkter	611 955	537 341
Övriga årsavgifter	14 812	0
Summa	5 205 548	5 089 371

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	360 678	36 050
Fastighetsskötsel	147 507	120 861
Snöskottning	84 772	56 792
Städning	171 272	179 403
Trädgårdsarbete	12 944	8 207
Övrigt	169 892	68 817
Summa	947 065	470 130

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	9 884	27 290
El	0	25 561
Försäkringsärende/vattenskada	0	41 685
Hissar	0	103 525
Reparationer	340 053	233 254
Tak	0	13 882
Tvättstuga	3 476	266
Underhåll	0	21 300
VA	0	77 282
Ventilation	0	63 122
Värme	0	16 575
Övrigt plan. UH	78 101	27 219
Summa	431 514	650 962

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Balkonger Ringvägen 94	0	0
Övrigt	0	114 253
Summa	0	114 253

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	852 886	480 330
Sophämtning	130 949	107 532
Uppvärmning	807 554	821 214
Vatten	119 451	108 528
Summa	1 910 841	1 517 605

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	112 929	108 291
Fastighetsförsäkringar	52 859	49 998
Fastighetsskatt	224 151	202 361
Kabel-TV	25 380	25 940
Summa	415 319	386 590

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	7 403	21 296
Juridiska kostnader	0	28 261
Kameral förvaltning	92 380	94 279
Revisionsarvoden	19 212	18 344
Övriga förvaltningskostnader	46 003	95 124
Summa	164 997	257 305

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	53 525	15 201
Styrelsearvoden	135 001	98 000
Summa	188 526	113 201

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	633 363	313 500
Övriga finansiella kostn	0	600
Övriga räntekostnader	10	0
Summa	633 373	314 100

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	212 610 509	212 610 509
Årets inköp	578 708	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	213 189 217	212 610 509
Ingående ackumulerad avskrivning	-13 332 412	-12 228 947
Årets avskrivning	-1 106 355	-1 103 465
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 438 767	-13 332 412
Utgående restvärde enligt plan	198 750 450	199 278 097
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>74 677 377</i>	<i>74 677 377</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	151 200 000	121 800 000
Taxeringsvärde mark	191 253 000	133 828 000
Summa	342 453 000	255 628 000
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	243 587	243 587
Inköp	154 454	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	398 041	243 587
Ingående ackumulerad avskrivning	-120 585	0
Avskrivningar	-18 932	-120 585
Utgående ackumulerad avskrivning	-139 517	-120 585
Utgående restvärde enligt plan	258 524	123 002
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	9 509	21 767
Summa	9 509	21 767

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	30 218	0
Fastighetsskötsel	22 950	0
Försäkringspremier	18 007	0
Förvaltning	22 500	0
Kabel-TV	6 982	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 859	268 214
Summa	107 516	268 214

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SEB	Varje vecka	3,10 %	17 500 000	17 500 000
SEB	Varje vecka	3,10 %	8 500 000	12 500 000
SEB	Varje vecka	3,10 %	17 500 000	17 500 000
Summa			43 500 000	47 500 000
Varav kortfristig del			43 500 000	47 500 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	151 741	0
Förutbetalda avgifter/hyror	425 733	317 918
Uppvärmning	126 437	0
Utgiftsräntor	66 627	13 933
Vatten	24 726	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	174 086	363 545
Summa	969 350	695 396

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	59 200 000	59 200 000
Summa	59 200 000	59 200 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Robert Malmkvist
Ordförande

Olov Berg
Styrelseledamot / Teknisk förvaltning

Mats Engström
Styrelseledamot / Sekreterare

Gunvor Kylén
Styrelseledamot / Övrigt bl.a garageplatser

Mikael Olsson
Styrelseledamot / Ekonomisk förvaltning

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

KPMG
Katrine Elbra
Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2023 10:00

SENT BY OWNER:

August Insulander · 05.05.2023 15:55

DOCUMENT ID:

ryxhT5FMN3

ENVELOPE ID:

ryhpctGE2-ryxhT5FMN3

DOCUMENT NAME:

ringblomman.pdf

21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Robert Malmkvist robert.malmkvist@me.com	Signed Authenticated	05.05.2023 15:57 05.05.2023 15:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/02/16) IP: 94.255.240.163
2. MATS ENGSTRÖM mats.engstrom60@outlook.com	Signed Authenticated	05.05.2023 16:24 05.05.2023 16:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/01/28) IP: 188.148.248.9
3. OLOV BERG olov.berg@telia.com	Signed Authenticated	05.05.2023 22:36 05.05.2023 22:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/07/23) IP: 213.114.128.248
4. GUNVOR KYLÉN gunvor.kylen@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2023 23:32 05.05.2023 18:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/01/08) IP: 213.114.254.215
5. MIKAEL OLSSON mikael.mo@telia.com	Signed Authenticated	08.05.2023 07:42 08.05.2023 07:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/08/12) IP: 193.15.253.230
6. KATRINE ELBRA katrine.elbra@kpmg.se	Signed Authenticated	08.05.2023 10:00 08.05.2023 09:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/12/16) IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2022.

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 2022 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 upplyser, 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. Risker 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 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 betryggande 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 försummelse 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Stockholm enligt datum för digital underskrift

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2023 10:03

SENT BY OWNER:

Nabo Group AB · 08.05.2023 10:01

DOCUMENT ID:

r1l_d37UNn

ENVELOPE ID:


BJd_3714n-r1l_d37UNn

DOCUMENT NAME:

Rev ber 2022 Ringblomman 1.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
KATRINE ELBRA	 Signed	08.05.2023 10:03	eID	Swedish BankID (DOB: 1963/12/16)
katrine.elbra@kpmg.se	Authenticated	08.05.2023 10:02	Low	IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed