

Årsredovisning för

# Brf Ringblomman

769631-3589

Räkenskapsåret  
**2022-04-01 - 2023-03-31**

| Innehållsförteckning:  | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1-2  |
| Resultaträkning        | 3    |
| Balansräkning          | 4-5  |
| Noter                  | 6-9  |
| Underskrifter          | 10   |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ringblomman, 769631-3589 får härmed avge årsredovisning för 2022-04-01 - 2023-03-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelsen har sitt säte i Skövde.

### Föreningen

Föreningen bildades i slutet av 2015. Under 2016 förvärvade föreningen bolaget Ringblomman Projekt AB, organisationsnummer 559032-8463. Genom förvärvet erhöll föreningen fastigheten Skövde Ringblomman 1 som idag utgör föreningens samlade mark och uppgår till en areal om 8906 kvm, varav bostadsarea 3150 kvm. Genom förvärvet erhöll också föreningen en entreprenad för uppförande av 28 st radhus, 1 st undercentral samt 22 st parkeringsplatser på gemensam yta. För entreprenadens genomförande står i huvudsak NCC Construction Sverige AB. Säljaren av bolaget Ringblomman Projekt AB tar på sig det ekonomiska ansvaret för uppförandet av radhusen och föreningen köper således radhusen till en fast anskaffningskostnad. Byggnationen av radhusen tog sin början under 2016 och avslutades under våren 2017.

Genom överföringen av fastigheten uppstod en latent skatteskuld som faller ut vid en eventuell likvidering av föreningen. Underlaget för den latent skatteskulden är 27,5 mkr. Den latent skatteskulden utgörs av underlaget och den, vid likvidationstillfället, gällande företagsbeskattningen. För 2017 var den 22%. Någon reservering för latent skatt har inte skett.

Förening har kontrakterat FF-Fastighetsservice AB för den kamerala förvaltningen av föreningen.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt stadgarna göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### *Styrelseledamöter:*

Diego Espinosa  
Martin Strand  
Oskar Wallgren  
Daniel Lövgren  
Simon Ask

#### *Revisor*

Clas Pettersson

### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets ingång: 45 stycken  
Tillkommande medlemmar: 6 stycken  
Avgående medlemmar: 6 stycken  
Antal medlemmar vid årets utgång: 45

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Installation av och framdraging av el för elbilsladdare

Höjt avgiften på grund av högre ränta och skickat offertförfrågan för att sätta upp en häck i framsidan som kommer att dämpa buller samt göra den snyggare .

.

## Flerårsöversikt

|                                   | 2022/2023  | 2021/2022  | 2019/2020  | 2018/2019  |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                   | 1 600 033  | 1 566 431  | 1 566 432  | 1 533 695  |
| Resultat efter finansiella poster | -420 503   | -288 375   | -106 341   | -255 940   |
| Soliditet, %                      | 51         | 51         | 52         | 51         |
| Balansomslutning                  | 87 845 373 | 89 258 103 | 88 803 825 | 90 055 862 |
| Årsavgift per kvm                 | 508        | 497        | 497        | 487        |
| Lån per kvm                       | 13 420     | 13 808     | 13 560     | 13 943     |
| Elkostnad per kvm                 | 6          | 3          | 2          | 2          |
| Vattenkostnad per kvm             | 24         | 32         | 29         | 27         |

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 7.

## Resultatdisposition

|                                                       | Belopp i kr       |
|-------------------------------------------------------|-------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: |                   |
| Balanserat resultat                                   | -881 491          |
| Årets resultat                                        | -420 503          |
| <b>Totalt</b>                                         | <b>-1 301 994</b> |
| Styrelsen föreslår att                                |                   |
| reservera till fond för yttre underhåll               | 44 268            |
| i ny räkning överföres                                | -1 346 262        |
|                                                       | <b>-1 301 994</b> |

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

## Förändring eget kapital

|                                   | Grundavgifter/<br>Insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-----------------------------------|----------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets början           | 46 155 000                 | 146 614                     | -559 796               | -288 375          |
| Resultat disp enligt stämmobeslut |                            |                             | -288 375               | 288 375           |
| Fonddispo enl årsstämmobeslut     |                            | 33 320                      | -33 320                |                   |
| Årets resultat                    |                            |                             |                        | -420 503          |
| <b>Belopp vid årets slut</b>      | <b>46 155 000</b>          | <b>179 934</b>              | <b>-881 491</b>        | <b>-420 503</b>   |

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                | Not | 2022-04-01-<br>2023-03-31 | 2021-04-01-<br>2022-03-31 |
|--------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                     |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                            | 2   | 1 600 033                 | 1 566 431                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>               |     | <b>1 600 033</b>          | <b>1 566 431</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                    |     |                           |                           |
| Driftskostnader                            | 3   | -323 211                  | -291 285                  |
| Övriga externa kostnader                   |     | -60 795                   | -64 380                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>              |     | <b>-384 006</b>           | <b>-355 665</b>           |
| Avskrivningar                              |     | -950 482                  | -931 784                  |
| Personalkostnader                          |     | -64 132                   | -66 104                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |     | <b>201 413</b>            | <b>212 878</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                  |     |                           |                           |
| Räntekostnader och liknande kostnader      |     | -621 918                  | -501 253                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |     | <b>-621 918</b>           | <b>-501 253</b>           |
| Övriga ränteintäkter och liknande intäkter |     | 2                         | -                         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |     | <b>-420 503</b>           | <b>-288 375</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                      |     | <b>-420 503</b>           | <b>-288 375</b>           |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2023-03-31 | 2022-03-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |            |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 4   | 84 764 102 | 85 662 585 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar     | 5   | 174 698    | 133 207    |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 84 938 800 | 85 795 792 |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | 84 938 800 | 85 795 792 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |            |            |
| Kundfordringar                               |     | -          | 9 324      |
| Övriga fordringar                            |     | 7          | 5          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 264 805    | 103 005    |
|                                              |     | 264 812    | 112 334    |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 2 641 761  | 3 349 977  |
| Summa kassa och bank                         |     | 2 641 761  | 3 349 977  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | 2 906 573  | 3 462 311  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | 87 845 373 | 89 258 103 |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2023-03-31 | 2022-03-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |            |            |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |     |            |            |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |            |            |
| Insatser                                     |     | 46 155 000 | 46 155 000 |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 179 934    | 146 614    |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 46 334 934 | 46 301 614 |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |            |            |
| Balanserat resultat                          |     | -881 491   | -559 796   |
| Årets resultat                               |     | -420 503   | -288 375   |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -1 301 994 | -848 171   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 45 032 940 | 45 453 443 |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |     |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 6,7 | 20 691 694 | 31 675 351 |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 20 691 694 | 31 675 351 |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |     |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 6,7 | 21 581 446 | 11 818 285 |
| Leverantörsskulder                           |     | 223 698    | 72 575     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 315 595    | 238 449    |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 22 120 739 | 12 129 309 |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | 87 845 373 | 89 258 103 |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Föreningens intäkter består av medlemsavgifter från föreningens medlemmar. Dessa baseras på årsavgiften fördelat på tolv månader och aviseras månadsvis i förskott.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för en ersatt del tas bort från balansräkningen. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Vid förvärvet av fastigheten har föreningen tillämpat Fars uttalande Redu 9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

För att tillmötesgå BFN men ändå inte skapa en överksam kassa tillämpas alltså en linjär avskrivning men föreningen tar inte ut någon ökad månadsavgift. Det innebär att det uppkommer ett bokföringsmässigt negativt resultat i föreningen, men detta är planerat och inget som behöver åtgärdas. Föreningen kan år efter år ha ett bokföringsmässigt negativt resultat utan att något händer. Det är dock viktigt att beakta att föreningens kassaflöde går ihop och det är beräknat utifrån det faktiska underhållsbehovet.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

|                                    |        |
|------------------------------------|--------|
| Stomme                             | 200 år |
| Platta, grundläggning, markarbeten | 200 år |
| Tak, fasad, fönster, dörrar        | 50 år  |
| Värmepumpar, undercentraler        | 20 år  |
| Installationer                     | 50 år  |
| Vitvaror                           | 15 år  |
| Våtrum                             | 50 år  |
| Kök                                | 30 år  |
| Övrigt                             | 50 år  |

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen vid utrangering, försäljning eller när några framtida ekonomiska fördelar inte kan förväntas från användningen av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen redovisas som övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

### Yttre underhållsfond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt stadgarna göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital efter att beslut fattats av föreningsstämman. Uttag från fond görs för att täcka årets underhållskostnader, också efter beslut på föreningsstämma.

### Skatt

Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver årsavgifter och betalar därför ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annat förvärvskälla förekommer beskattas den med statlig inkomstskatt om 22%.

Den latent skatteskuld som uppstod vid överföringen av fastigheten beräknas på skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde och faller ut först vid en eventuell likvidering av föreningen. Någon reservering för latent skatt görs ej.

### Låneutgifter

Låneutgifter som är hänförliga till uppförandet av så kallade kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av den kvalificerade tillgångens anskaffningsvärde. En kvalificerad tillgång är en tillgång som med en nödvändighet tar en betydande tid i anspråk för att färdigställa. Aktiveringen upphör när alla aktiviteter som krävs för att färdigställa tillgången för dess avsedda användning eller försäljning huvudsakligen har slutförts.

### Finansiella instrument

Finansiell instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar övriga fordringar, leverantörsskulder, och låneskulder.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har levererat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte har mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, löper ut eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt löper ut.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en laglig rätt att kvitta beloppen samt när det föreligger en avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

### Likvida medel

Likvida medel är ett finansiellt instrument som innefattar kassa och banktillgodohavanden.

### Leverantörsskulder

Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

## Not 2 Nettoomsättning

### Nettoomsättning

|                      | 2022-04-01-<br>2023-03-31 | 2021-04-01-<br>2022-03-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 600 143                 | 1 566 543                 |
| Öresutjämning        | -110                      | -112                      |
| <b>Summa</b>         | <b>1 600 033</b>          | <b>1 566 431</b>          |

### Not 3 Driftskostnader

|                    | 2022-04-01-<br>2023-03-31 | 2021-04-01-<br>2022-03-31 |
|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel  | 7 697                     | 19 250                    |
| Rep o underhåll    | 71 688                    | 12 600                    |
| El                 | 17 957                    | 7 921                     |
| Vatten             | 76 819                    | 99 838                    |
| Renhållning        | 8 590                     |                           |
| Snöröjning         | 63 606                    | 34 338                    |
| Försäkringspremier | 61 854                    | 110 213                   |
| Övriga kostnader   | 15 000                    | 7 125                     |
| <b>Summa</b>       | <b>323 211</b>            | <b>291 285</b>            |

### Not 4 Byggnader och mark

|                                        | 2023-03-31        | 2022-03-31        |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> |                   |                   |
| -Vid årets början                      | 90 155 000        | 90 155 000        |
| Vid årets slut                         | 90 155 000        | 90 155 000        |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i>      |                   |                   |
| -Vid årets början                      | -4 492 415        | -3 593 932        |
| -Årets avskrivning                     | -898 483          | -898 483          |
| Vid årets slut                         | -5 390 898        | -4 492 415        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>84 764 102</b> | <b>85 662 585</b> |

|                                |            |            |
|--------------------------------|------------|------------|
| Redovisat värde byggnader      | 82 699 172 | 83 597 655 |
| Redovisat värde mark           | 2 064 930  | 2 064 930  |
| Redovisat värde vid årets slut | 84 764 102 | 85 662 585 |

### Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

|                                        | 2023-03-31     | 2022-03-31     |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> |                |                |
| -Vid årets början                      | 166 508        |                |
| -Nyanskaffningar                       | 176 743        | 166 508        |
| -Omklassificeringar                    | -83 253        |                |
| Vid årets slut                         | 259 998        | 166 508        |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i>      |                |                |
| -Vid årets början                      | -33 301        |                |
| -Årets avskrivning                     | -51 999        | -33 301        |
| Vid årets slut                         | -85 300        | -33 301        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>174 698</b> | <b>133 207</b> |

Anskaffningsvärdet har minskat med ett offentligt bidrag från Naturvårdsverket på 83 253 kr som erhöles år 2022-10-04

## Not 6 Långfristiga skulder

|                                                                       | <i>löptid</i> | <i>ränta</i> | <i>2023-03-31</i> | <i>2022-03-31</i> |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|-------------------|-------------------|
| Nordea Hypotek 3975 82 61088                                          | 2023-04-19    | 3,437        | 10 763 161        | 11 818 285        |
| Nordea Hypotek 3978 88 97541                                          | 2023-04-19    | 1,440        | 10 818 285        | 10 873 409        |
| Nordea Hypotek 3978 89 65911                                          | 2025-04-16    | 1,280        | 10 873 409        | 10 928 533        |
| Nordea Hypotek 3978 89 65938                                          | 2024-04-17    | 1,200        | 9 818 285         | 9 873 409         |
|                                                                       |               |              | <b>42 273 140</b> | <b>43 493 636</b> |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till                              |               |              | 220 496           | 220 496           |
| Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till               |               |              | 21 471 198        | 11 763 161        |
|                                                                       |               |              | <b>21 691 694</b> | <b>11 983 657</b> |
| Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till                            |               |              | 881 984           | 881 984           |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån) |               |              | 41 170 660        | 42 391 156        |

## Not 7 Ställda säkerheter

|                        | <i>2023-03-31</i> | <i>2022-03-31</i> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 44 100 000        | 44 100 000        |
|                        | <b>44 100 000</b> | <b>44 100 000</b> |

## Not 8 Nyckeltalsdefinitioner

### Soliditet

Summan av eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

### Belåning per kvm (BOA)

Summan av skulder i kreditinstitut i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter.

### Genomsnittlig årsavgift per kvm (BOA)

Totala årsavgifter i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter.

### Elkostnad per kvm (BOA)

Årets totala elkostnad i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter.

### Värmekostnad per kvm (BOA)

Årets totala värmekostnad i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter.

### Vattenkostnad per kvm (BOA)

Årets totala vattenkostnad i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter.

## Underskrifter

Skövde (Datum anges per digitalunderskrift för styrelsen)

Diego Espinosa  
Styrelseordförande

Martin Strand  
Styrelseledamot

Oskar Wallgren  
Styrelseledamot

Daniel Lövgren  
Styrelseledamot

Simon Ask  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023-

Clas Pettersson  
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 7 september 2023



ÅR 20230331.pdf

(4295224 byte)

SHA-512: c058ce199b0aafefb423b94bb8d4f925b404a0  
142655a7ca331b77873a50c9179a138aa194423e180cd9  
a650be3fa7b04abf851e3e712a5466e8dfb77e4ebecdc

## Underskrifter

2023-09-05 22:12:11 (CET)



**Diego Espinosa Pereira**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-09-07 12:30:34 (CET)



**Martin Strand**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-09-07 20:19:53 (CET)



**Oskar Wallgren**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-09-07 20:30:49 (CET)



**Daniel Lövgren**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-09-07 20:31:28 (CET)



**Simon Ask Olsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-09-07 20:41:18 (CET)



**Clas Olov Pettersson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### Årsredovisning

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

478e5c934aa69725061dcd47a72c9c52f066610aeeccf2979a62d1759ed3d8c7b5c6cb43d7c01d2f945d02be3d5b79812f1c4c157b46eec658a00ff116355d4a6



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.