

Årsredovisning för

Brf Ringblomman

769631-3589

Räkenskapsåret
2023-04-01 - 2024-03-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ringblomman, 769631-3589 får härmed avge årsredovisning för 2023-04-01 - 2024-03-31.

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
Oskar Wallgren
Daniel Lövgren
Simon Ask

Revisor

Clas Pettersson

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets ingång: 45 stycken

Tillkommande medlemmar: 0 stycken

Avgående medlemmar: 0 stycken

Antal medlemmar vid årets utgång: 45

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK-besiktning

Utfört OVK-besiktning, som är Obligatorisk ventilationskontroll.

Detta utföres utan anmärkning.

Häck

Styrelsen har fattat beslut om plantering av häck för att minska buller från trafik samt öka säkerheten i anslutning till vägen, häcken som stod där fyllde inte någon av ovan nämnda funktioner.

En slang för bevattning har grävts ner för att underlätta detta.

Detta är genomförd.

Asfaltering

Styrelsen har fattat beslut om asfaltering för att breda vägen samt för att minska hastigheten med hjälp av vägbulor.

Detta är genomförd.

Ordförande

Diego Espinosa

Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	1 784 832	1 600 033	1 566 431	1 566 432
Resultat efter finansiella poster	-660 716	-420 503	-288 375	-106 341
Soliditet, %	51	51	51	52
Balansomslutning	87 098 424	87 845 373	89 258 103	88 803 825
Årsavgift per kvm	567	508	497	497
Årsavgiftens andel i procent av totala intäkter	96			
Lån per kvm	13 350	13 420	13 808	13 560
Skuldsättning per kvm total yta	13 350			
Elkostnad per kvm	5	6	3	2
Vattenkostnad per kvm	33	24	32	29
Sparande per kvm	-210			
Räntekänslighet %	24			

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 7.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-1 346 262
Årets resultat	-660 716
Totalt	-2 006 978
Styrelsen föreslår att reservera till fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	44 268
	-2 051 246
	-2 006 978

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

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändring eget kapital

	<i>Grundavgifter/ Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	46 155 000	179 934	-881 491	-420 503
Resultat disp enligt stämmobeslut			-420 503	420 503
Fonddispo enl årsstämmobeslut		44 268	-44 268	
Årets resultat				-660 716
Belopp vid årets slut	46 155 000	224 202	-1 346 262	-660 716

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-04-01- 2024-03-31	2022-04-01- 2023-03-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 784 832	1 600 033
Övriga rörelseintäkter		83 226	-
Summa rörelseintäkter		1 868 058	1 600 033
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-296 904	-323 211
Övriga externa kostnader		-63 101	-60 795
Summa rörelsekostnader		-360 005	-384 006
Avskrivningar		-931 784	-950 482
Personalkostnader		-71 266	-64 132
Rörelseresultat		505 003	201 413
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande kostnader		-1 165 726	-621 918
Summa finansiella poster		-1 165 726	-621 918
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		7	2
Resultat efter finansiella poster		-660 716	-420 503
Årets resultat		-660 716	-420 503

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-03-31	2023-03-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	83 865 619	84 764 102
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	141 397	174 698
Summa materiella anläggningstillgångar		84 007 016	84 938 800
Summa anläggningstillgångar		84 007 016	84 938 800
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 462	-
Övriga fordringar		14	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		420 664	264 805
		426 140	264 812
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 665 268	2 641 761
Summa kassa och bank		2 665 268	2 641 761
Summa omsättningstillgångar		3 091 408	2 906 573
SUMMA TILLGÅNGAR		87 098 424	87 845 373

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-03-31	2023-03-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		46 155 000	46 155 000
Fond för yttre underhåll		224 202	179 934
Summa bundet eget kapital		46 379 202	46 334 934
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 346 262	-881 491
Årets resultat		-660 716	-420 503
Summa fritt eget kapital		-2 006 978	-1 301 994
Summa eget kapital		44 372 224	45 032 940
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	21 526 322	20 691 694
Summa långfristiga skulder		21 526 322	20 691 694
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	20 526 324	21 581 446
Leverantörsskulder		292 116	223 698
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		381 438	315 595
Summa kortfristiga skulder		21 199 878	22 120 739
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 098 424	87 845 373

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2023-04-01- 2024-03-31	2022-04-01- 2023-03-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-660 716	-420 503
Avskrivning		931 784	950 482
		271 068	529 979
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		271 068	529 979
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-161 328	-152 478
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		134 262	228 268
Kassaflöde från den löpande verksamheten		244 002	605 769
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			-93 490
Kassaflöde från investeringsverksamheten			-93 490
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-220 494	-1 220 496
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-220 494	-1 220 496
Årets kassaflöde		23 508	-708 217
Likvida medel vid årets början		2 641 760	3 349 978
Likvida medel vid årets slut		2 665 268	2 641 761

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

	2023-04-01- 2024-03-31	2022-04-01- 2023-03-31
Årsavgifter bostäder	1 784 943	1 600 143
Öresutjämning	-111	-110
Summa	1 784 832	1 600 033

Not 3 Driftskostnader

	2023-04-01- 2024-03-31	2022-04-01- 2023-03-31
Fastighetsskötsel	10 633	7 697
Rep o underhåll	20 622	71 688
El	14 506	17 957
Vatten	102 829	76 819
Renhållning		8 590
Snöröjning	79 694	63 606
Försäkringspremier	68 620	61 854
Övriga kostnader		15 000
Summa	296 904	323 211

Not 4 Byggnader och mark

	2024-03-31	2023-03-31
<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	-5 390 898	-4 492 415
-Årets avskrivning	-898 483	-898 483
Vid årets slut	-6 289 381	-5 390 898
Redovisat värde vid årets slut	83 865 619	84 764 102

Redovisat värde byggnader	81 800 689	82 699 172
Redovisat värde mark	2 064 930	2 064 930
Redovisat värde vid årets slut	83 865 619	84 764 102

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-03-31	2023-03-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	259 998	166 508
-Nyanskaffningar		176 743
-Omklassificeringar		-83 253
Vid årets slut	259 998	259 998
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-85 300	-33 301
-Årets avskrivning	-33 301	-51 999
Vid årets slut	-118 601	-85 300
Redovisat värde vid årets slut	141 397	174 698

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>2024-03-31</i>	<i>2023-03-31</i>
Nordea Hypotek 3975 82 61088	2025-04-16	4250	10 763 161	10 763 161
Nordea Hypotek 3975 83 35677	2024-04-22	4,550	10 708 039	10 818 285
Nordea Hypotek 3978 89 65911	2025-04-16	1,280	10 818 285	10 873 409
Nordea Hypotek 3978 89 65938	2024-04-17	1,200	9 763 161	9 818 285
			42 052 646	42 273 140
Nästa års amortering beräknas uppgå till			165 372	220 496
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			20 360 952	21 471 198
			20 526 324	21 691 694
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			661 488	881 984
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			41 225 786	41 170 660

Not 7 Ställda säkerheter

	<i>2024-03-31</i>	<i>2023-03-31</i>
Fastighetsinteckningar	44 100 000	44 100 000
	44 100 000	44 100 000

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.

Årsavgift andel i procent av totala intäkter

Årsavgiften i förhållande av de totalintäkterna

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta

Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Sparande per kvm

(här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Räntekänslighet %

En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Underskrifter

Skövde (Datum anges per digitalunderskrift för styrelsen)

Diego Espinosa
Styrelseordförande

Oskar Wallgren
Styrelseledamot

Daniel Lövgren
Styrelseledamot

Simon Ask
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digitalunderskrift

Clas Pettersson
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 6 september 2024



AR.pdf

(5043140 byte)

SHA-512: 7bba98f2a574be5f58cf3efdd84935faa4199
4eae44d18b0bbbbc96a92c7bd84933b9cdee7d777237e8
336a93a6283f1df2085747d0def49f7680cba3e834e68

Underskrifter

2024-09-03 11:02:23 (CET)



Diego Espinosa Pereira

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-09-04 18:15:39 (CET)



Oskar Wallgren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-09-04 18:54:40 (CET)



Daniel Karl Thushara Lövgren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-09-05 20:06:34 (CET)



Simon Ask Olsson

Undertecknat med SMS

2024-09-06 10:25:06 (CET)



Clas Olov Pettersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

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:

fa0d593017f39c03503c910fdaea25ecad559c166dceae3613f969ff2a0203fa72ee2160c25da8719e2444035738dafed8e61728749da6dac7de3978bc4df8f6



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.