



Årsredovisning 2021



Brf Rönninge Källa

Org nr 716422-1355

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Rönninge Källa, med säte i Rönninge, Salem Kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 januari 2016.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Engelsberg 16, Salem kommun den 2 juni 1999.

Föreningens fastighet består av 10 flerbostadshus med totalt 40 bostadsrätter. Den totala boarea (BOA) är 3 042,8 kvm.

Lägenhetsfördelning:

16 st 2 rum och kök
12 st 3 rum och kök
12 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Den kommunala fastighetsavgiften för 2021 uppgår till 1 459 kr för varje lägenhet eller motsvarande 0,75 % av taxeringsvärdet på bostadsbyggnaden/småhus om det ger lägre värde.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde 40 800 000 kr, varav byggnadsvärde 31 000 000 kr och markvärde 9 800 000 kr. Nytt taxeringsvärde från 1 januari 2019. Värdeår är 1999.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 30 juni 1998.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan exklusive avskrivningar. Årsavgiften uppgår till 707 kr/kvm BOA per år. Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 1999.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fonden för yttre (gemensamt) underhåll skall avsättas enligt fastställd underhållsplan. För år 2021 föreslår styrelsen en avsättning till fond på 489 545 kr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 24 augusti 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Lars Andersson	Ordförande
	Anna Haag	Ledamot
	Tommy Sund	Ledamot
	Anette Forsberg	Sekreterare
	Per-Erik Ståhl	Ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden. Under året har även en extra stämma genomförts. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med IF.

Revisorer

Tomas Ericson
BoRev Revisionsbyrå AB

Valberedning

Hans Dahlberg Sammankallande
Marja-Liisa Nykänen

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ekonomi

Ekonomi är nu i linje med underhållsplan. I och med det gynnsamma ränteläget som nu råder och trots att en del kostsamma underhåll som har genomförts under 2021 (ommålning av fasader) så finns inga planer på att höja avgifterna.

Underhållsplan

Styrelsen har nu tagit kontrollen över underhållsplanen och kommande underhållskostnader. Den är nu detaljerad och sträcker sig till år 2049. Styrelsen har också förberett underhållsplanen för en komponentuppdelad underhållsplan enligt K-regelverk. De närmaste åren är det inga större underhållskostnader som uppkommer.

Underhållsarbete

Vi är nu i fas med underhållet, det återstår lite trädetaljer som ska bytas ut som ej genomfördes i samband med ommålningen.

Planerade investeringar och underhåll år 2022

Översyn av trätrapp och byte av trappsteg vid behov.

Radonmätning

Eventuellt Taktvätt och Stampsolning.

Laddstation

Boulebana

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 58 (57) medlemmar. Under året har 3 (6) överlåtelser skett. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 165	2 162	2 161	2 158	2 157
Resultat efter finansiella poster	-1 298	590	371	318	595
Soliditet (%)	46	48	47	46	44
Resultat exkl avskrivningar	-973	915	696	642	780
Fastighetslån/kvm	6 267	6 312	6 353	6 417	6 641
Årsavgifter/kvm	707	707	707	707	707

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivningar.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med BOA.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med BOA.

Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 087 000	2 476 000	1 884 691	2 738 575	589 777	17 776 043
Disposition av föregående års resultat:			489 545	100 232	-589 777	0
Årets resultat					-1 298 231	-1 298 231
Belopp vid årets utgång	10 087 000	2 476 000	2 374 236	2 838 807	-1 298 231	16 477 812

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 838 806
årets förlust	-1 298 231
	1 540 575

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	489 545
i anspråk tas ur yttre fond	-1 303 231
i ny räkning överföres	2 354 261
	1 540 575

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 164 704	2 162 304
Summa rörelseintäkter		2 164 704	2 162 304
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 707 465	-785 419
Övriga externa kostnader	4	-180 229	-162 282
Personalkostnader	5	-61 990	-65 300
Avskrivningar		-325 000	-325 000
Summa rörelsekostnader		-3 274 684	-1 338 001
Rörelseresultat		-1 109 980	824 303
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-188 251	-234 526
Summa finansiella poster		-188 251	-234 526
Resultat efter finansiella poster		-1 298 231	589 777
Årets resultat		-1 298 231	589 777

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	33 987 143	34 312 143
Summa materiella anläggningstillgångar		33 987 143	34 312 143
Summa anläggningstillgångar		33 987 143	34 312 143
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	879 896	2 003 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	166 407	159 024
Summa kortfristiga fordringar		1 046 303	2 162 982
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		902 627	902 627
Summa kassa och bank		902 627	902 627
Summa omsättningstillgångar		1 948 930	3 065 609
SUMMA TILLGÅNGAR		35 936 073	37 377 752

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 563 000	12 563 000
Fond för yttre underhåll		2 374 237	1 884 692
Summa bundet eget kapital		14 937 237	14 447 692
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 838 806	2 738 575
Årets resultat		-1 298 231	589 777
Summa fritt eget kapital		1 540 575	3 328 352
Summa eget kapital		16 477 812	17 776 044
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	7 635 008	7 736 879
Summa långfristiga skulder		7 635 008	7 736 879
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	11 436 760	11 469 916
Leverantörsskulder		63 289	64 678
Skatteskulder		532	4 613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	322 672	325 622
Summa kortfristiga skulder		11 823 253	11 864 829
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 936 073	37 377 752

Kassaflödesanalys

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 298 231	589 777
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		325 000	325 000
Förändring skatteskuld/fordran		-4 081	1 480
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-977 312	916 257
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-7 547	-125 494
Förändring av leverantörsskulder		-1 389	6 597
Förändring av kortfristiga skulder		-36 108	11 339 471
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 022 356	12 136 831
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-101 871	-11 475 571
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-101 871	-11 475 571
Årets kassaflöde		-1 124 227	661 260
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 886 206	2 224 946
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 761 979	2 886 206

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	2 152 704	2 152 704
Elavgifter	12 000	9 600
	2 164 704	2 162 304

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Snöröjning/sandning	21 363	19 250
Reparationer	7 943	26 643
Trädgård och utemiljö	5 985	0
Planerat underhåll	1 876 099	0
Fastighetsel	43 680	37 991
Uppvärmning	354 075	320 318
Vatten och avlopp	131 940	130 097
Avfallshantering	99 825	92 917
Försäkringskostnader	127 193	119 991
Kabel-TV	30 523	30 126
Trivselkostnader	269	317
Förbrukningsinventarier	4 490	4 780
Förbrukningsmaterial	4 080	2 989
	2 707 465	785 419

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsavgift	58 360	57 160
Hemsida	211	7 576
Porto	2 970	2 988
Föreningsgemensamma kostnader	7 829	0
Revisionsarvode	10 000	11 000
Ekonomisk förvaltning	82 874	74 749
Bankkostnader	2 740	2 590
Bygglovsavgifter	5 000	0
Medlems-/föreningsavgifter	5 420	5 310
Övriga poster	4 825	909
	180 229	162 282

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	50 000	50 000
Utbildning	0	1 950
Sociala avgifter	11 990	13 350
	61 990	65 300

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 670 000	34 670 000
Redovisat värde marken	4 162 067	4 162 067
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 832 067	38 832 067
Ingående avskrivningar	-4 519 924	-4 194 924
Årets avskrivningar	-325 000	-325 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 844 924	-4 519 924
Utgående redovisat värde	33 987 143	34 312 143
Taxeringsvärden byggnader	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärden mark	9 800 000	9 800 000
	40 800 000	40 800 000

Not 7 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	20 544	20 380
Avräkningskonto förvaltare	859 352	1 983 578
	879 896	2 003 958

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-TV	7 853	7 630
Ekonomisk förvaltning	19 281	18 781
Fastighetsförsäkring	133 793	127 193
Bostadsrätterna	5 480	5 420
	166 407	159 024

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank	0,731	3 mån	6 823 319	6 856 475
Swedbank	0,764	3 mån	4 511 570	4 511 570
Swedbank	1,25	2023-01-25	7 736 879	7 838 750
			19 071 768	19 206 795
Kortfristig del av långfristig skuld			11 436 760	11 469 916

Föreningen har lån som förfaller under kommande räkenskapsår, Varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 101 871 kr

Lån som förfaller inom ett år: 11 334 889 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	21 275	17 883
Styrelsearvoden	50 003	50 000
Sociala avgifter	14 349	15 711
Revision	13 437	14 937
El	5 496	3 879
Fjärrvärme	51 894	40 235
Avfallskostnader	1 998	835
Förutbetalda avgifter och hyror	159 401	181 898
Övrigt	4 819	244
	322 672	325 622

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	27 387 000	27 387 000
	27 387 000	27 387 000

Rönninge

Lars Andersson

Anna Haag

Anette Forsberg

Tommy Sund

Per-Erik Ståhl

Min revisionsberättelse har lämnats

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
BoRev Revisionsbyrå AB