

Årsredovisning 2020

BRF RÖNNEN I RÖNNINGE

769611-1504



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF RÖNNEN I RÖNNINGE

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

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



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 kommit 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.
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.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2004-07-14.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Rönnen 13 på adressen Rönningevägen 2 i Rönninge. Fastigheten, Rönnen 13, bebyggdes 2004-2005. Föreningen har 30 lägenheter om totalt 2 346 kvm.

Lägenhetsfördelning:

- 3 st 1,5 rum och kök
- 12 st 2 rum och kök
- 12 st 3 rum och kök
- 3 st 4 rum och kök

Föreningen innehar 30 st parkeringsplatser varav 5 st är gästparkering, samt 6 st avgiftsbelagda garageplatser. Till varje lägenhet hör en parkeringsplats alternativt ett garage för vilka separata avtal tecknats. Garagen hyrs ut till medlemmar och fördelas efter upprättad garagelista.

Föreningens byggnader värms upp via fjärrvärme från Södertörns Fjärrvärme AB

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad via Söderberg & Partners som förmedlar till Protector.

Ansvarsförsäkring finns för styrelsen



STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Eva Kristiansson	Ordförande
Gunnel Bjernerstam	Ledamot
Ingvar Nordström	Ledamot
Kerstin Swärdhammar	Kassör / ledamot
Kenneth Johansson	Suppleant

VALBEREDNING

Från stämmodatum valdes Björn Säfvestad och Sigvard Larsson

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen samt av två styrelseledamöter i förening

REVISORER

Jan-Ove Brandt	Revisor
Hans Germundson	Internrevisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-12. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

Inget större underhåll har gjorts under 2020

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
KIWA-Inspecta	Inspektion av hissar
Schindler hiss AB	Reparation och service av hissar
SRV återvinning AB	Sophämtning
Södertörns Fjärrvärme	Värmeleveranser
Vattenfall AB	Elleveranser
Comhem	Kabel-tv
Inspira AB	Trappstädning
R3N Mark	Gräsklippning och snöröjning

CWS-boco Sweden AB	Entrémattor
Bostadsrätterna	Branschorganisation
Telia Sonera Sverige AB	Larm i hissar.
Teknisk förvaltning	Sköts i egen regi
BBGruppen Bysmeden Lås	Portkodssystem , där porten öppnas via ett telefonsamtal
Söderberg & Partners	Fastighetsförsäkring
Midroc	Laddstolpar
Cupola	Brandskyddskontroll

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Städdagar

Föreningen genomförde två städdagar under året, en på våren och en på hösten. De avslutades som alltid med korvgrillning, dryck och trevlig samvaro

- Sommarfest Juni samt kräftskiva i augusti

Dessa kunde vi genomföra på ett trevligt sätt med respekt för rådande omständigheter.

- Hissar

Normalt underhåll samt olika reparationer av hissarna samt besiktning har skett under året.

- Laddstolpar

Installation av 6 st laddstolpar. Klart i december 2020

- Rensat tomten

Många träd har fällts både på fram och baksida.

- Biblioteket

flyttat till snickarboden och utökat till 2 skåp

- Nya golvplattor i B-huset

golvplattor byttes på plan 2 p-g-a- att de gamla lossnade från underlaget.

- Cykelförråden

dörrarna till cykelförråden har gjorts självlåsande.

- Bänkar och bord i bersån

Markfästena till möblerna har förstärkts då de rostade sönder

- Ekonomi



Omsättning av ett lån har skett under 2020. Detta har utmynnat i en räntesänkning från 1,27 % till 0,81 % med en bindningstid på 3

- Teknisk förvaltning

Vår tekniska förvaltning utfördes via Kenneth Johansson med följande:

Avtal för brandskyddskontroll.

Ett träd har fällts då det hade brutits av vid en storm.

Omläggning av marksten mellan hus A och soprum pga sänka i marken.

Uppmätning av tomtgräns samt utmärkning med band inför trädfällning.

Genomgång av undercentral tillsammans med fjärrvärmeleverantör.

Medverkade för montering av laddstolpar.

Montering- och nedmontering av julbelysning.

Dekoration av stjärnor och framtagning av granar i varje entré.

Julbelysning i flaggstång.

Ombesörjt och bistått utbyte av kakelplattor plan 4 i C-huset.

Ombesörjt och beställt plattsättare för omläggning av hela plan 2 i B-huset.

Flyttat biblioteksskåp till snickarboden och organiserat om böckerna = 2 skåp.

Byte av glödlampor i trappuppgångar.

Träffat leverantör och undersökning av elstolpar.

Satt upp stopp i cykelrummens dörrar.

Gästparkeringens parkeringsrutor ommålade.

Vi vill rikta ett varmt tack till alla som höll trädgården så fin.

Pandemin medförde att många medlemmar träffades i bersån och hade det trevligt

EKONOMI

Per den 31 december 2020 hade föreningen följande lån;

SHB1 754 000 kr ränta 0,81 % löper på 3 år, omsättning 2023-09-30

SHB2 4 117 040 kr ränta 1,00 % löper på 3 år, omsättning 2021-10-30

SHB3 4 790 000 kr ränta 0,83 %, löper på 3 år, omsättning 2022-11-30

Total låneskuld per den 31 december 2020 är 9 661 040 kr

Arvode till styrelse och internrevisorn har under året utbetalats med 42 000 kr

ÖVRIGT

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete på annan ort, då medlemmen under tidsbestämd period inte själv har möjlighet att utnyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten upplåts i andra hand utan styrelsens medgivande.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 40 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 4 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 364	1 364	1 364	1 434
Resultat efter fin. poster	-100	35	-224	-50
Soliditet, %	83	83	83	82
Yttre fond	1 407	1 313	1 220	1 126
Taxeringsvärde	33 506	33 506	28 105	28 105
Bostadsyta, kvm	2 346	2 346	2 346	2 346
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	549	549	549	578
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 118	4 138	4 157	4 194
Genomsnittlig skuldränta, %	0,86	0,97	1,89	2,04
Belåningsgrad, %	17,10	17,09	17,07	17,12

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	39 668	-	-	39 668
Upplåtelseavgifter	6 647	-	-	6 647
Fond, yttre underhåll	1 313	-	93	1 407
Balanserat resultat	196	35	-93	138
Årets resultat	35	-35	-100	-100
Eget kapital	47 859	0	-100	47 760

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	138
Årets resultat	-100
Totalt	39

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	93
Att från yttre fond i anspråk ta	-123
Balanseras i ny räkning	68
	39

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 364	1 364
Rörelseintäkter		76	0
Summa rörelseintäkter		1 441	1 364
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-980	-732
Övriga externa kostnader	8	-102	-128
Personalkostnader	9	-46	-46
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-329	-329
Summa rörelsekostnader		-1 457	-1 235
RÖRELSERESULTAT		-17	130
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-83	-94
Summa finansiella poster		-83	-94
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-100	35
ÅRETS RESULTAT		-100	35

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	56 487	56 816
Pågående projekt		123	0
Summa materiella anläggningstillgångar		56 610	56 816
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		56 610	56 816
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7	7
Övriga fordringar	12	1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	48	36
Summa kortfristiga fordringar		57	44
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 136	987
Summa kassa och bank		1 136	987
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 192	1 031
SUMMA TILLGÅNGAR		57 802	57 847

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	46 315	46 315
Fond för yttre underhåll	1 407	1 313
Summa bundet eget kapital	47 721	47 628

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	138	196
Årets resultat	-100	35
Summa fritt eget kapital	39	232

SUMMA EGET KAPITAL	47 760	47 859
---------------------------	---------------	---------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14	5 498	9 661
Summa långfristiga skulder		5 498	9 661

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		4 163	46
Leverantörsskulder		206	96
Skatteskulder		3	4
Övriga kortfristiga skulder		1	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	172	180
Summa kortfristiga skulder		4 545	326

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	57 802	57 847
---------------------------------------	---------------	---------------

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rönnen i Rönninge 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 0,77 %

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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Hysesintäkter, lokaler	1	1
Hysesintäkter, p-platser	40	40
Årsavgifter, bostäder	1 287	1 287
Övriga intäkter	112	36
Summa	1 441	1 364

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	35	38
Städning	55	49
Trädgårdsarbete	42	37
Summa	132	124

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	281	47
Summa	281	47

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
El laddstoplar	0	0
Summa	0	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	39	41
Sophämtning	35	26
Uppvärmning	298	299
Vatten	82	85
Summa	454	451

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	1	1
Fastighetsförsäkringar	25	22
Fastighetsskatt	46	48
Kabel-TV	40	39
Övrigt	1	0
Summa	113	112

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	3	0
Kameral förvaltning	42	56
Revisionsarvoden	17	17
Övriga förvaltningskostnader	39	55
Summa	102	128

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	6	6
Styrelsearvoden	40	40
Summa	46	46

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	83	94
Summa	83	94

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	60 178	60 178
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	60 178	60 178
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 362	-3 034
Årets avskrivning	-329	-329
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 691	-3 362
Utgående restvärde enligt plan	56 487	56 816
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>17 287</i>	<i>17 287</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 236	26 236
Taxeringsvärde mark	7 270	7 270
Summa	33 506	33 506

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	1	1
Summa	1	1

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	9	8
Förvaltning	18	11
Kabel-TV	10	10
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	7
Summa	48	36

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2021-10-30	1,00 %	4 117	4 137
Stadshypotek	2023-09-30	0,81 %	754	760
Stadshypotek	2022-12-01	0,83 %	4 790	4 810
Summa			9 661	9 707

Varav kortfristig del 4 163

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 2021 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	15	15
El	4	4
Förutbetalda avgifter/hyror	114	114
Uppvärmning	39	40
Utgiftsräntor	0	7
Summa	172	180

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	15 158	15 158
Summa	15 158	15 158

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ny revisor på KPMG heter Katrine Elbra from 2021-01-01. Medlemmar som innehar bil har skrivit på sina parkeringsavtal.

Underskrifter

Rönninge, 2021 - 05 - 05
Ort och datum

Eva Kristiansson
Ordförande

Gunnel Bjernerstam
Ledamot

Ingvar Nordström
Ledamot

Kerstin Swärdhammar
Kassör / ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05 - 06

Hans Germundson
internrevisor
Hans Germundson
Revisor

Katrine Elbra
KPMG
Katrine Elbra
Godkänd revisor